

<為替ヘッジあり（年1回決算型）>

第4期末（2020年4月15日）	
基準価額	8,003円
純資産総額	22万円
騰落率	△21.7%
分配金	0円

<為替ヘッジなし（年1回決算型）>

第4期末（2020年4月15日）	
基準価額	9,748円
純資産総額	82百万円
騰落率	△18.3%
分配金	0円

商品内容、運用状況などについてのお問い合わせ先

 **0120-762-506** (コールセンター)

受付時間は営業日の午前9時から午後5時までです。

 <https://www.nam.co.jp/>

お客様の口座内容に関するご照会は、  
お申し込みされた販売会社にお問い合わせください。

 **ニッセイアセットマネジメント株式会社**  
東京都千代田区丸の内1-6-6

# ニッセイ／A E W・ USリートファンド

為替ヘッジあり（年1回決算型）

為替ヘッジなし（年1回決算型）

追加型投信／海外／不動産投信 特化型

## 運用報告書（全体版）

作成対象期間：2019年4月16日～2020年4月15日

第4期（決算日 2020年4月15日）

### 受益者の皆様へ

平素は格別のご愛顧を賜り厚く御礼申し上げます。

さて「ニッセイ／A E W・USリートファンド為替ヘッジあり（年1回決算型）／為替ヘッジなし（年1回決算型）」は、このたび第4期の決算を行いました。

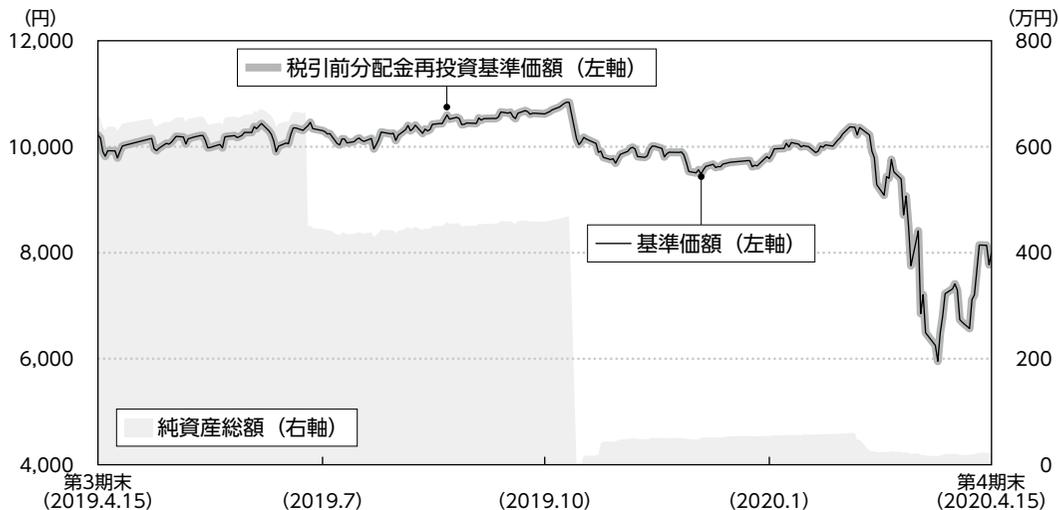
各ファンドは、「ニッセイ／A E W・米国リートオープンマザーファンド」受益証券への投資を通じて、実質的に米国の金融商品取引所に上場（これに準ずるものも含まれます）しているリート（不動産投資信託）に投資し、信託財産の成長を図ることを目標に運用を行いました。ここに運用状況をご報告申し上げます。

今後ともいっそうのご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

# 運用経過

2019年4月16日～2020年4月15日

## 基準価額等の推移



第4期首	10,221円	既払分配金	0円
第4期末	8,003円	騰落率(分配金再投資ベース)	△21.7%

(注1) 税引前分配金再投資基準価額は、分配金(税引前)を分配時に再投資したものとみなして計算したもので、ファンド運用の実質的なパフォーマンスを示すものであり、前期末の基準価額にあわせて再指数化しています。

(注2) 分配金を再投資するかどうかについてはお客様がご利用のコースにより異なります。また、ファンドの購入金額により課税条件も異なります。したがって、お客様の損益の状況を示すものではありません。

(注3) 当ファンドはベンチマークを設けていません。

## 基準価額の主な変動要因

### <上昇要因>

- ・ 8月から10月下旬にかけて、米中貿易協議進展への期待や主要国の金融緩和により、米国リート市場が堅調に推移したこと
- ・ 年末から2月中旬にかけて、米中貿易協議の進展や低金利政策継続への期待感、堅調な経済統計等が支援材料となり、米国リート市場が堅調に推移したこと
- ・ 3月下旬以降、米国において2兆米ドル規模の経済対策法が成立したことが好感され米国リート市場が反発したこと

### <下落要因>

- ・ 2月下旬に入り、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大で投資家のリスク回避姿勢が強まり株式市場が大きく下落する中、米国リート市場も大幅に下落したこと

## 1万口当たりの費用明細

項目	第4期		項目の概要
	金額	比率	
信託報酬	161円	1.636%	$\text{信託報酬} = \text{期中の平均基準価額} \times \text{信託報酬率} \times \frac{\text{期中の日数}}{\text{年間の日数}}$ 期中の平均基準価額は9,819円です。
(投信会社)	( 91)	(0.927)	ファンドの運用、法定書類等の作成、基準価額の算出等の対価
(販売会社)	( 64)	(0.654)	購入後の情報提供、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および事務手続き等の対価
(受託会社)	( 5)	(0.054)	ファンドの財産の保管・管理、委託会社からの指図の実行等の対価
売買委託手数料	4	0.043	$\text{売買委託手数料} = \text{期中の売買委託手数料} / \text{期中の平均受益権口数}$
(投資信託証券)	( 4)	(0.043)	売買委託手数料：有価証券等の売買・取引の際に仲介人に支払う手数料
有価証券取引税	0	0.001	$\text{有価証券取引税} = \text{期中の有価証券取引税} / \text{期中の平均受益権口数}$
(投資信託証券)	( 0)	(0.001)	有価証券取引税：有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
その他費用	63	0.639	$\text{その他費用} = \text{期中のその他費用} / \text{期中の平均受益権口数}$
(保管費用)	( 25)	(0.250)	海外における保管銀行等に支払う有価証券等の保管および資金の送金・資産の移転等に要する費用
(監査費用)	( 1)	(0.007)	公募投資信託は、外部の監査法人等によるファンドの会計監査が義務付けられているため、当該監査にかかる監査法人等に支払う費用
(その他)	( 38)	(0.382)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 信託事務の諸費用：信託財産に関する租税、信託事務の処理に要する諸費用</li> <li>・ 借入金の利息：受託会社等から一時的に資金を借り入れた場合（立替金も含む）に発生する利息</li> </ul>
合計	228	2.320	

(注1) 期中の費用（消費税のかかるものは消費税を含む）は追加、解約によって受益権口数に変動があるため、項目の概要の簡便法により算出した結果です。なお、売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、このファンドに対応するものを含みます。

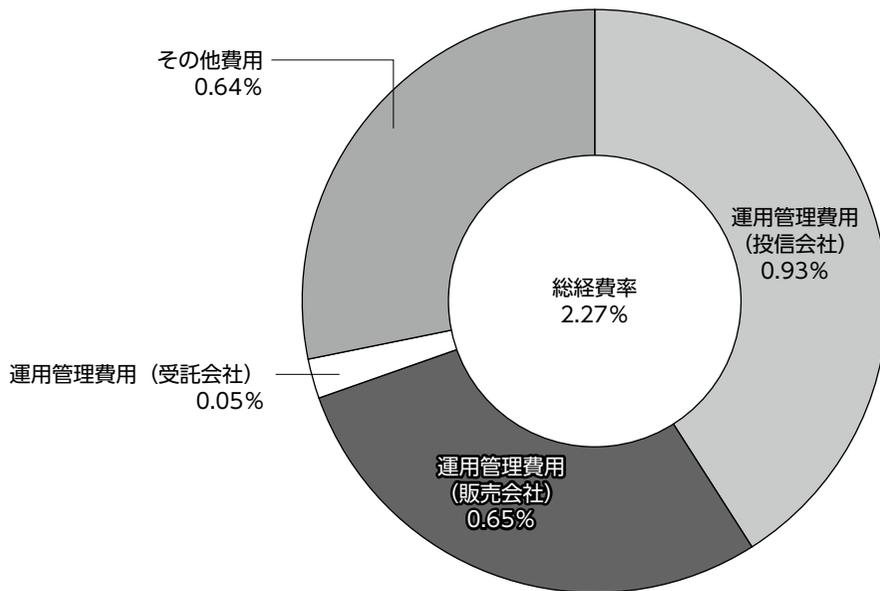
(注2) 金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。

(注3) 比率欄は「1万口当たりのそれぞれの費用金額」を期中の平均基準価額で除して100を乗じたもので、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入しています。

（参考情報）

■ 総経費率

期中の運用・管理にかかった費用の総額（原則として、募集手数料、売買委託手数料および有価証券取引税を除く）を期中の平均受益権口数に期中の平均基準価額（1口当たり）を乗じた数で除した**総経費率（年率）は2.27%**です。



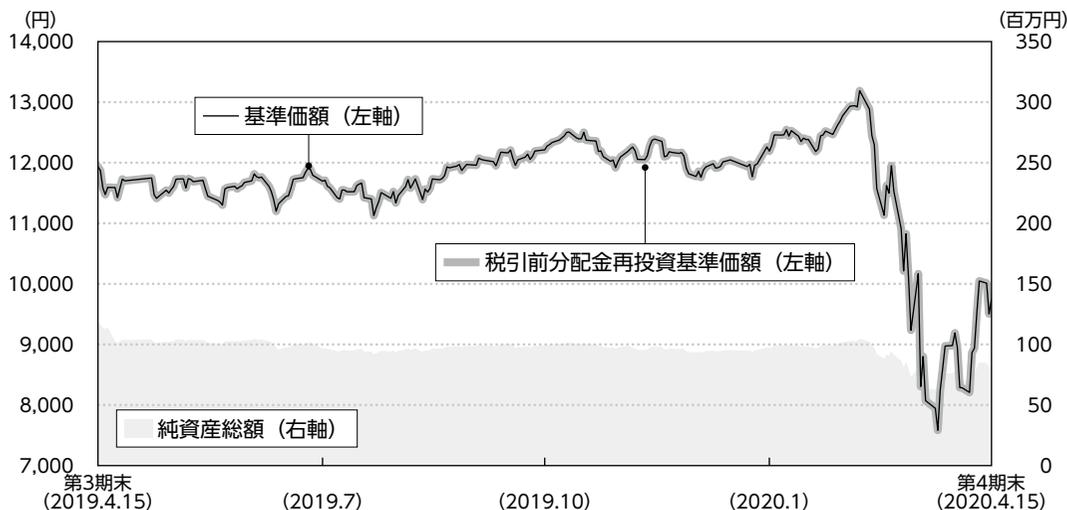
(注1) 1万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

(注2) 各費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料および有価証券取引税を含みません。

(注3) 各比率は年率換算した値です。

(注4) 上記の前提条件で算出したものです。このため、これらの値はあくまでも参考であり、実際に発生した費用の比率とは異なります。

## 基準価額等の推移



第4期首	11,936円	既払分配金	0円
第4期末	9,748円	騰落率（分配金再投資ベース）	△18.3%

（注1）税引前分配金再投資基準価額は、分配金（税引前）を分配時に再投資したものとみなして計算したもので、ファンド運用の実質的なパフォーマンスを示すものであり、前期末の基準価額にあわせて再指数化しています。

（注2）分配金を再投資するかどうかについてはお客様がご利用のコースにより異なります。また、ファンドの購入金額により課税条件も異なります。したがって、お客様の損益の状況を示すものではありません。

（注3）当ファンドはベンチマークを設けていません。

### ■基準価額の主な変動要因

#### <上昇要因>

- ・ 8月から10月下旬にかけて、米中貿易協議進展への期待や主要国の金融緩和により、米国リート市場が堅調に推移したことに加えて、投資家のリスク回避姿勢が後退したことから米ドルが対円で上昇したこと
- ・ 年末から2月中旬にかけて、米中貿易協議の進展や低金利政策継続への期待感、堅調な経済統計等が支援材料となり、米国リート市場が堅調に推移したこと
- ・ 3月下旬以降、米国において2兆米ドル規模の経済対策法が成立したことが好感され米国リート市場が反発したことや、金融市場の混乱を背景に企業や機関投資家による米ドル需要が高まる中、米ドルが対円で大きく反発したこと

#### <下落要因>

- ・ 2月下旬に入り、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大で投資家のリスク回避姿勢が強まり株式市場が大きく下落する中、米国リート市場も大幅に下落し、為替市場においても米ドル安円高となったこと

## 1万口当たりの費用明細

項目	第4期		項目の概要
	金額	比率	
信託報酬	190円	1.636%	信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率× $\frac{\text{期中の日数}}{\text{年間の日数}}$ 期中の平均基準価額は11,609円です。
(投信会社)	(108)	(0.927)	ファンドの運用、法定書類等の作成、基準価額の算出等の対価
(販売会社)	(76)	(0.654)	購入後の情報提供、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および事務手続き等の対価
(受託会社)	(6)	(0.055)	ファンドの財産の保管・管理、委託会社からの指図の実行等の対価
売買委託手数料	5	0.043	売買委託手数料＝期中の売買委託手数料／期中の平均受益権口数
(投資信託証券)	(5)	(0.043)	売買委託手数料：有価証券等の売買・取引の際に仲介人に支払う手数料
有価証券取引税	0	0.001	有価証券取引税＝期中の有価証券取引税／期中の平均受益権口数
(投資信託証券)	(0)	(0.001)	有価証券取引税：有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
その他費用	28	0.244	その他費用＝期中のその他費用／期中の平均受益権口数
(保管費用)	(27)	(0.233)	海外における保管銀行等に支払う有価証券等の保管および資金の送金・資産の移転等に要する費用
(監査費用)	(1)	(0.011)	公募投資信託は、外部の監査法人等によるファンドの会計監査が義務付けられているため、当該監査にかかる監査法人等に支払う費用
(その他)	(0)	(0.000)	・信託事務の諸費用：信託財産に関する租税、信託事務の処理に要する諸費用 ・借入金の利息：受託会社等から一時的に資金を借り入れた場合（立替金も含む）に発生する利息
合計	223	1.924	

(注1) 期中の費用（消費税のかかるものは消費税を含む）は追加、解約によって受益権口数に変動があるため、項目の概要の簡便法により算出した結果です。なお、売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、このファンドに対応するものを含みます。

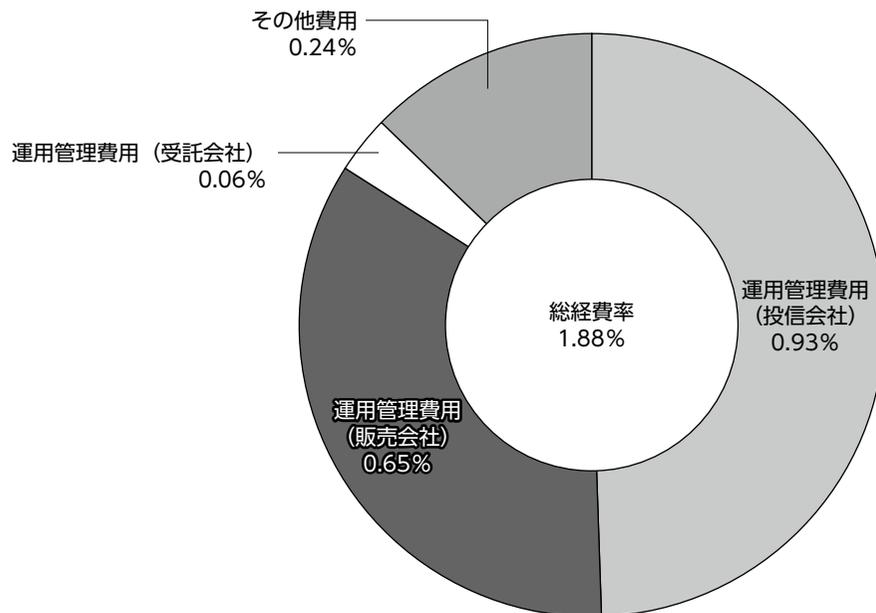
(注2) 金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。

(注3) 比率欄は「1万口当たりのそれぞれの費用金額」を期中の平均基準価額で除して100を乗じたもので、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入しています。

（参考情報）

■ 総経費率

期中の運用・管理にかかった費用の総額（原則として、募集手数料、売買委託手数料および有価証券取引税を除く）を期中の平均受益権口数に期中の平均基準価額（1口当たり）を乗じた数で除した**総経費率（年率）は1.88%**です。



(注1) 1万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

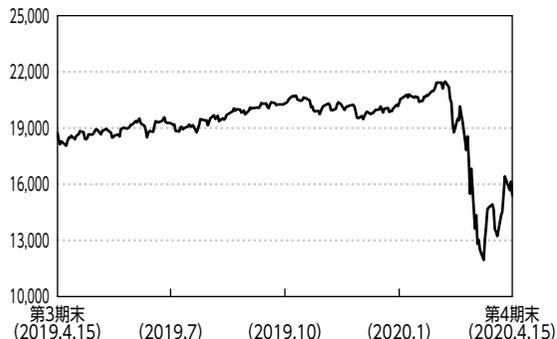
(注2) 各費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料および有価証券取引税を含みません。

(注3) 各比率は年率換算した値です。

(注4) 上記の前提条件で算出したものです。このため、これらの値はあくまでも参考であり、実際に発生した費用の比率とは異なります。

## ■米国リート市場

【FTSE NAREITエクイティリート・トータルリターン・インデックスの推移】



(注) FTSE NAREITエクイティリート・トータルリターン・インデックスはFTSE社により算出される米国の代表的なリート指数です。インデックスに関するすべての権利は、FTSE社に帰属します。

当期の米国リート市場は下落しました。

期初以降、好調な米経済指標等のプラス材料と米中貿易摩擦の長期化懸念等のマイナス材料を受けて上下に推移する展開となりましたが、8月以降は米中貿易協議進展への期待や主要国の金融緩和により、米国リート市場は堅調に推移しました。

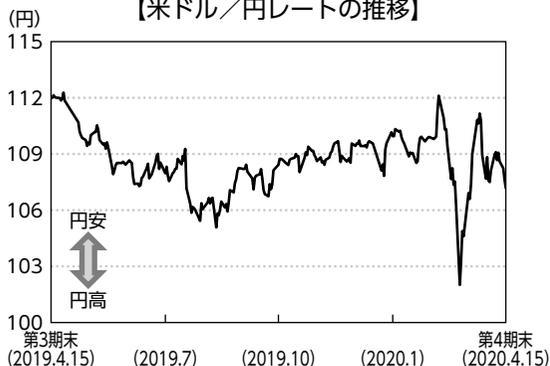
期後半は金利や米中貿易協議の動向を巡り上値の重い展開となりましたが、年末から2月中旬にかけては、米中貿易協議の進展や低金利政策継続への期待感、堅調な経済統計等が支援材料となり、米国リート市場は堅調に推移しました。

しかし、2月下旬に入ると新型コロナウイルスの世界的な感染拡大で投資家のリスク回避姿勢が強まり株式市場が大きく下落する中、米国リート市場も大幅に下落しました。

期末にかけては、米国において2兆米ドル規模の経済対策法が成立したことが好感され米国リート市場は反発しました。

## ■為替市場

【米ドル/円レートの推移】



(注) 為替レートは対顧客電信売買相場仲値のデータを使用しています。

当期の米ドル/円レートは下落しました。

期初は米中対立の激化やトランプ米大統領によるメキシコへの制裁関税の表明、米早期利下げ観測の高まりやイランを巡る地政学リスクの高まりなどを受けて投資家のリスク回避姿勢が活発化し、米ドル安円高基調で推移しました。その後は米中貿易協議進展への期待や米長期金利の上昇などにより、投資家のリスク回避姿勢が後退したことから米ドルは対円で上昇しました。

2月下旬以降は新型コロナウイルスの感染拡大に対する懸念の高まりなどを背景に米ドル安円高となりました。その後、期末にかけては金融市場の混乱を背景に企業や機関投資家による米ドル需要が高まる中、米ドルは対円で大きく反発しました。

## ポートフォリオ

### ■各ファンド

マザーファンド受益証券の組入比率を原則として高位に保った運用を行いました。なお《為替ヘッジあり（年1回決算型）》については、実質組入外貨建資産において原則として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した。

### ■マザーファンド

米国の金融商品取引所に上場（これに準ずるものも含まれます）しているリートに投資し、信託財産の長期的な成長をめざしました。

組入銘柄については前回運用報告書での方針通り、不動産と有価証券の両面から調査・分析を行うボトムアップ・アプローチを用いたバリュウ分析に基づき、相対的に割安なリート銘柄の組み入れを継続しました。

当期末のセクター別組入状況は、比率の高い順に産業施設（17.7%）、データ・センター（14.4%）、アパート（12.6%）としています。対参考指数比では産業施設や戸建住宅などの比率を高めとし、多角やトリプル・ネット・リースなどを控えめの組み入れとする運用を行いました。

(注1) 比率は対純資産総額比です。

(注2) 業種はA E W社の独自セクターに基づくものです。以下同じです。

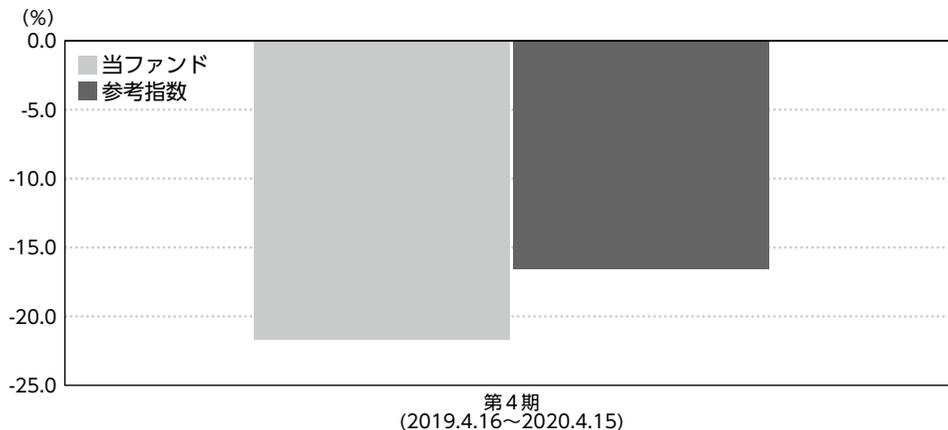
(注3) 参考指数は、F T S E N A R E I T エクイティリート・トータルリターン・インデックス（円換算ベース）です。参考指数の詳細につきましては、後掲の「指数に関して」をご参照ください。

(注4) トリプル・ネット・リースは、主に一棟貸しに多く見られる賃貸形態を指します。

## 参考指数との差異

マザーファンドにおいて、産業施設を対参考指数比で多めに保有していたことや多角を少なめに保有していたことなどがプラス要因となったものの、各ファンドにおいて信託報酬等の費用を控除した影響等から参考指数を下回りました。

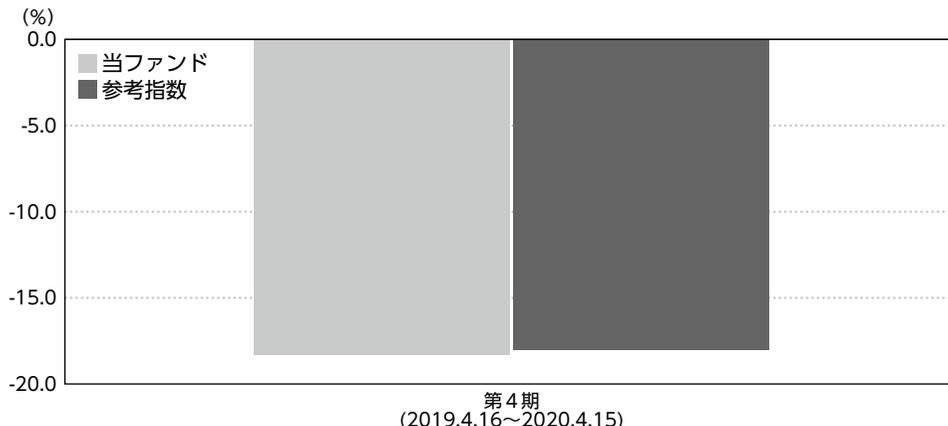
### ■ 為替ヘッジあり（年1回決算型）



当ファンドはベンチマークを設けていません。参考指数はFTSE NAREITエクイティリート・トータルリターン・インデックス（円ヘッジベース）です。

当期の税引前分配金再投資基準価額騰落率は-21.7%となり、参考指数騰落率（-16.6%）を下回りました。

### ■ 為替ヘッジなし（年1回決算型）



当ファンドはベンチマークを設けていません。参考指数はFTSE NAREITエクイティリート・トータルリターン・インデックス（円換算ベース）です。

当期の税引前分配金再投資基準価額騰落率は-18.3%となり、参考指数騰落率（-18.0%）を下回りました。

(注1) 基準価額の騰落率は分配金込みです。

(注2) マザーファンドの参考指数はFTSE NAREITエクイティリート・トータルリターン・インデックス（円換算ベース）です。

(注3) 参考指数の詳細につきましては、後掲の「指数に関して」をご参照ください。

## 分配金

### ■ 為替ヘッジあり（年1回決算型）

当期の分配金は、基準価額水準、市況動向、残存信託期間等を勘案した結果、見送らせていただきました。  
なお、分配に充てずに信託財産に留保した収益につきましては、元本部分と同一の運用を行います。

### 【分配原資の内訳（1万口当たり）】

項目	当期
	2019年4月16日～2020年4月15日
当期分配金（税引前）	－
対基準価額比率	－
当期の収益	－
当期の収益以外	－
翌期繰越分配対象額	921円

### ■ 為替ヘッジなし（年1回決算型）

当期の分配金は、基準価額水準、市況動向、残存信託期間等を勘案した結果、見送らせていただきました。  
なお、分配に充てずに信託財産に留保した収益につきましては、元本部分と同一の運用を行います。

### 【分配原資の内訳（1万口当たり）】

項目	当期
	2019年4月16日～2020年4月15日
当期分配金（税引前）	－
対基準価額比率	－
当期の収益	－
当期の収益以外	－
翌期繰越分配対象額	1,970円

(注1) 当期の収益、当期の収益以外は小数点以下切り捨てで算出しているため、合計が当期分配金と一致しない場合があります。

(注2) 当期分配金の対基準価額比率は当期分配金（税引前）の期末基準価額（分配金込み）に対する比率で、ファンドの収益率とは異なります。

# 今後の運用方針

## ■各ファンド

マザーファンド受益証券への投資を通じて、実質的に米国の金融商品取引所に上場（これに準ずるものも含まれます）しているリートに投資し、信託財産の成長を図ることを目標に運用を行います。なお為替ヘッジあり（年1回決算型）については、実質組入外貨建資産において原則として対円で為替ヘッジを行い、為替変動リスクの低減を図ります。

## ■マザーファンド

米国を含む世界株式およびリート市場は新型コロナウイルスの世界的な感染拡大により、1930年前後の大恐慌や2008年の金融危機と並ぶ落ち込みを記録するなど大きく影響を受けています。中国においては多くの省で経済活動の正常化に向けた動きが続いているものの、多くの国で外出禁止などヒト・モノの移動が制限され経済活動が停滞しています。世界規模の政策総動員が進められていますが、世界的な感染拡大が続いており経済活動停滞の長期化が懸念されます。また、企業の倒産も徐々に発生し経済活動へのさまざまな混乱は避けられない見通しです。一方で、ワクチンや抗ウイルス薬の開発が急ピッチで進められるなど、感染拡大の収束を目指す動きや米国をはじめとして大規模な経済対策が取られていく見通しもあります。金融市場においては、こうした懸念と期待が交錯して値動きの荒い展開が続くと思われませんが、過去の経験則を考慮すると数カ月を経て金融市場の混乱は徐々に落ち着く方向になると見えています。

当マザーファンドは今後も不動産と有価証券の両面から調査・分析を行うボトムアップ・アプローチ（個別リーートの調査・分析からリート価格の相対的位置を見極めて投資判断を下す運用手法）を用いたバリュエーション分析に基づき、相対的に割安なリート銘柄の組み入れを継続します。

# ファンドデータ

## ニッセイ／A E W・USリートファンド 為替ヘッジあり（年1回決算型）の組入資産の内容

### ■ 組入ファンド

	第4期末 2020年4月15日
ニッセイ／A E W・米国リート オープンマザーファンド	98.3%

(注1) 組入比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

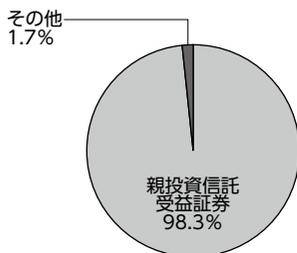
(注2) 組入全ファンドを記載しています。

### ■ 純資産等

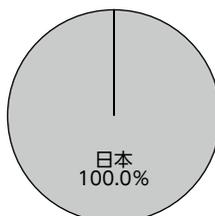
項目	第4期末 2020年4月15日
純資産総額	224,237円
受益権総口数	280,202口
1万口当たり基準価額	8,003円

(注) 当期間中における追加設定元本額は610,536円、同解約元本額は6,759,839円です。

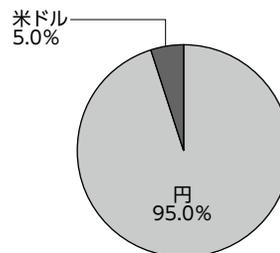
### ■ 資産別配分



### ■ 国別配分



### ■ 通貨別配分



(注1) 資産別・国別・通貨別配分は、2020年4月15日現在のものであり、比率は純資産総額に対する評価額の割合です。なお、国別配分はニッセイアセットマネジメントの分類によるものです。

(注2) 通貨別配分については、実質組入比率を記載しています。

## ニッセイ／A E W・U Sリートファンド 為替ヘッジなし（年1回決算型）の組入資産の内容

### ■ 組入ファンド

	第4期末 2020年4月15日
ニッセイ／A E W・米国リート オープンマザーファンド	100.0%

(注1) 組入比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

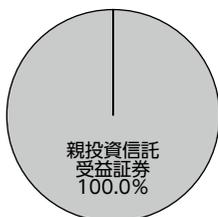
(注2) 組入全ファンドを記載しています。

### ■ 純資産等

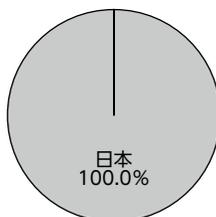
項目	第4期末 2020年4月15日
純資産総額	82,600,834円
受益権総口数	84,737,946口
1万口当たり基準価額	9,748円

(注) 当期間中における追加設定元本額は6,904,924円、同解約元本額は20,382,481円です。

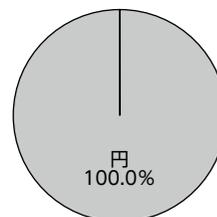
### ■ 資産別配分



### ■ 国別配分



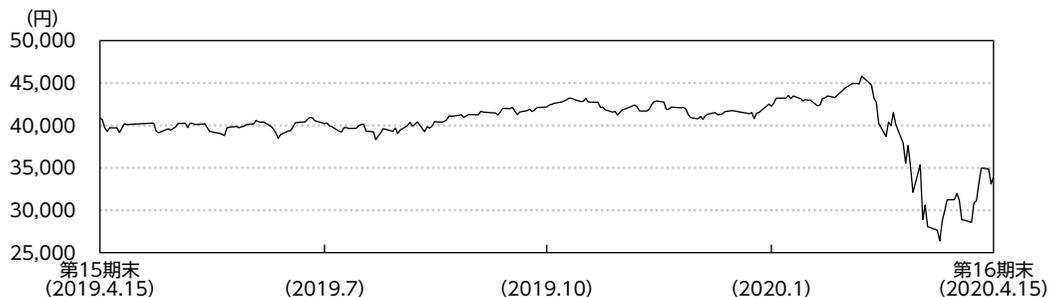
### ■ 通貨別配分



(注) 資産別・国別・通貨別配分は、2020年4月15日現在のものであり、比率は純資産総額に対する評価額の割合です。なお、国別配分はニッセイアセットマネジメントの分類によるものです。

# ニッセイ／A E W・米国リートオープンマザーファンドの概要

## ■ 基準価額の推移



## ■ 上位銘柄

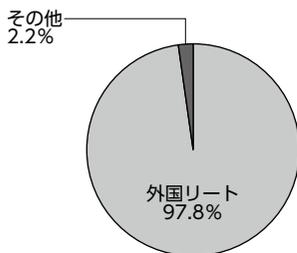
銘柄名	通貨	比率
EQUINIX INC	米ドル	7.7%
PROLOGIS INC	米ドル	7.3
DIGITAL REALTY TRUST INC	米ドル	6.7
ESSEX PROPERTY TRUST INC	米ドル	4.5
AVALONBAY COMMUNITIES INC	米ドル	4.3
DUKE REALTY CORP	米ドル	3.9
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	米ドル	3.9
UDR INC	米ドル	3.8
WELLTOWER INC	米ドル	3.5
BOSTON PROPERTIES INC	米ドル	3.5
組入銘柄数		35

## ■ 1万口当たりの費用明細

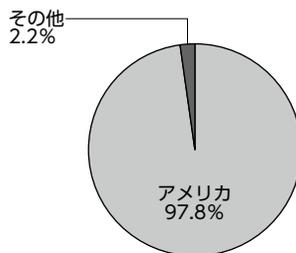
2019.4.16～2020.4.15

項目	金額
売買委託手数料 (投資信託証券)	17円 ( 17)
有価証券取引税 (投資信託証券)	1 ( 1)
その他費用 (保管費用)	94 ( 94)
(その他)	( 0)
合計	112

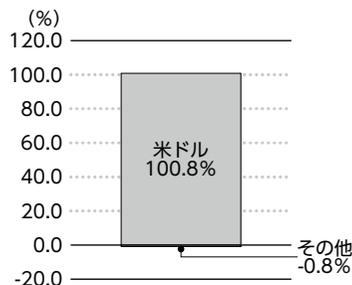
## ■ 資産別配分



## ■ 国別配分



## ■ 通貨別配分



(注1) 基準価額の推移および1万口当たりの費用明細は、マザーファンドの直近の決算期のものであり、費用項目の金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。項目の詳細につきましては、前掲の費用項目の概要をご参照ください。

(注2) 上位銘柄、資産別・国別・通貨別配分は、マザーファンド決算日(2020年4月15日現在)のものであり、比率はマザーファンドの純資産総額に対する評価額の割合です。なお、国別配分はニッセイアセットマネジメントの分類によるものです。

(注3) 全銘柄に関する詳細な情報につきましては、運用報告書(全体版)の組入有価証券明細表をご参照ください。

## 設定以来の運用実績

決算期	基準価額 (分配落)	税引前 分配金	期中 騰落率	(ご参考)	参考指数	期中 騰落率	投資信託証券 組入比率	純資産 総額
				基準価額+ 累計分配金				
(設定日) 2016年8月29日	円 10,000	円 -	% -	円 10,000	10,000	% -	% -	百万円 1
1期(2017年4月17日)	9,658	0	△ 3.4	9,658	9,715	△ 2.8	94.4	91
2期(2018年4月16日)	8,656	0	△10.4	8,656	8,848	△ 8.9	97.1	23
3期(2019年4月15日)	10,221	0	18.1	10,221	10,645	20.3	97.6	6
4期(2020年4月15日)	8,003	0	△21.7	8,003	8,881	△16.6	96.2	0.2

(注1) 設定日の基準価額は当初設定価額を記載しています。

(注2) 基準価額の騰落率は分配金(税引前)込みです。

(注3) 「基準価額+累計分配金」は、当該決算期の基準価額(分配落)に当該決算期以前の税引前分配金の累計額を加えたものです。

(注4) 参考指数は設定時を10,000として指数化しています。

(注5) 当ファンドはマザーファンドを組み入れるため、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しています。以下同じです。

(注6) 設定日の純資産総額は当初設定元本を記載しています。

(注7) 純資産総額が単位未満の場合は、小数で記載しています。

## 当期中の基準価額と市況等の推移

年月日	基準価額		参考指数	投資信託証券 組入比率	
	騰落率	騰落率			
(期首)2019年4月15日	円 10,221	% -	10,645	% -	% 97.6
4月末	10,027	△ 1.9	10,422	△ 2.1	97.7
5月末	9,986	△ 2.3	10,424	△ 2.1	96.4
6月末	10,011	△ 2.1	10,511	△ 1.3	96.8
7月末	10,164	△ 0.6	10,740	0.9	97.4
8月末	10,422	2.0	10,998	3.3	98.4
9月末	10,634	4.0	11,310	6.2	98.7
10月末	10,177	△ 0.4	11,477	7.8	96.8
11月末	10,011	△ 2.1	11,312	6.3	98.6
12月末	9,707	△ 5.0	11,058	3.9	98.8
2020年1月末	10,005	△ 2.1	11,407	7.2	98.5
2月末	9,284	△ 9.2	10,613	△ 0.3	99.3
3月末	7,412	△27.5	8,217	△22.8	101.2
(期末)2020年4月15日	8,003	△21.7	8,881	△16.6	96.2

(注) 期末基準価額は分配金(税引前)込み、騰落率は期首比です。

親投資信託受益証券の設定、解約状況

2019年4月16日～2020年4月15日

	設定		解約	
	口数	金額	口数	金額
ニッセイ／A E W・米国リートオープンマザーファンド	千口 216	千円 886	千口 1,767	千円 7,504

(注) 単位未満は切り捨てています。

利害関係人との取引状況等

2019年4月16日～2020年4月15日

当期における利害関係人との取引はありません。

親投資信託残高

2020年4月15日現在

種類	期首(前期末)	当期末	
	口数	口数	評価額
ニッセイ／A E W・米国リートオープンマザーファンド	千口 1,616	千口 64	千円 220

(注1) 単位未満は切り捨てています。

(注2) 当期末におけるニッセイ／A E W・米国リートオープンマザーファンド全体の口数は422,898千口です。

投資信託財産の構成

2020年4月15日現在

項目	当期末	
	評価額	比率
ニッセイ／A E W・米国リートオープンマザーファンド	千円 220	% 90.7
コール・ローン等、その他	22	9.3
投資信託財産総額	243	100.0

(注1) 外貨建資産は、当期末の時価を国内の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。なお4月15日における邦貨換算レートは、1米ドル107.18円です。

(注2) ニッセイ／A E W・米国リートオープンマザーファンドにおいて、当期末における外貨建純資産(1,447,448千円)の投資信託財産総額(1,465,144千円)に対する比率は98.8%です。

(注3) 評価額の単位未満は切り捨てています。

## 資産、負債、元本および基準価額の状況

(2020年4月15日現在)

項目	当期末
<b>(A) 資産</b>	<b>470,822円</b>
コール・ローン等	5,728
ニッセイ／A E W・米国リート オープンマザーファンド(評価額)	220,532
未収入金	244,562
<b>(B) 負債</b>	<b>246,585</b>
未払金	240,808
未払信託報酬	5,764
その他未払費用	13
<b>(C) 純資産総額(A-B)</b>	<b>224,237</b>
元本	280,202
次期繰越損益金	△ 55,965
<b>(D) 受益権総口数</b>	<b>280,202口</b>
1万口当たり基準価額(C/D)	<b>8,003円</b>

(注1) 期首元本額 6,429,505円  
 期中追加設定元本額 610,536円  
 期中一部解約元本額 6,759,839円

(注2) 元本の欠損  
 純資産総額は元本額を下回っており、その差額は55,965円です。

## 損益の状況

当期 (2019年4月16日～2020年4月15日)

項目	当期
<b>(A) 有価証券売買損益</b>	<b>14,067円</b>
売 買 益	619,830
売 買 損	△605,763
<b>(B) 信託報酬等</b>	<b>△ 60,734</b>
<b>(C) 当期損益金(A+B)</b>	<b>△ 46,667</b>
<b>(D) 前期繰越損益金</b>	<b>792</b>
(分配準備積立金)	( 792)
<b>(E) 追加信託差損益金*</b>	<b>△ 10,090</b>
(配当等相当額)	( 24,321)
(売買損益相当額)	(△ 34,411)
<b>(F) 合計(C+D+E)</b>	<b>△ 55,965</b>
<b>次期繰越損益金(F)</b>	<b>△ 55,965</b>
追加信託差損益金	△ 10,090
(配当等相当額)	( 25,028)
(売買損益相当額)	(△ 35,118)
分配準備積立金	792
繰越欠損金	△ 46,667

(注1) (A)有価証券売買損益は、期末の評価換えによる損益を含みます。

(注2) (B)信託報酬等は、信託報酬に対する消費税等相当額を含みます。

(注3) (D)前期繰越損益金とは、分配準備積立金と繰越欠損金の合計で、前期末の金額に、期中一部解約により変動した金額を調整して算出しています。

(注4) (E)追加信託差損益金\*とは、追加設定をした価額と元本との差額をいい、配当等相当額と売買損益相当額に区分します。前期末の金額に、期中追加設定および一部解約により変動した金額を調整して算出しています。

(注5) 信託財産の運用指図に係る権限の一部を委託するために要した費用は16,906円です。

## 分配金の計算過程

項目	当期
(a) 経費控除後の配当等収益	0円
(b) 経費控除後の有価証券売買等損益	0円
(c) 信託約款に定める収益調整金	25,028円
(d) 信託約款に定める分配準備積立金	792円
(e) 分配対象額(a + b + c + d)	25,820円
(f) 分配対象額(1万口当たり)	921.48円
(g) 分配金	0円
(h) 分配金(1万口当たり)	0円

## 設定以来の運用実績

決算期	基準価額 (分配落)	税引前 分配金	期中 騰落率	(ご参考)	参考指数	期中 騰落率	投資信託証券 組入比率	純資産 総額
				基準価額+ 累計分配金				
(設定日) 2016年8月29日	円 10,000	円 -	% -	円 10,000	10,000	% -	% -	百万円 1
1期(2017年4月17日)	10,404	0	4.0	10,404	10,595	6.0	97.0	395
2期(2018年4月16日)	9,436	0	△ 9.3	9,436	9,758	△ 7.9	96.4	260
3期(2019年4月15日)	11,936	0	26.5	11,936	12,567	28.8	97.0	117
4期(2020年4月15日)	9,748	0	△18.3	9,748	10,300	△18.0	97.8	82

(注1) 設定日の基準価額は当初設定価額を記載しています。

(注2) 基準価額の騰落率は分配金(税引前)込みです。

(注3) 「基準価額+累計分配金」は、当該決算期の基準価額(分配落)に当該決算期以前の税引前分配金の累計額を加えたものです。

(注4) 参考指数は設定時を10,000として指数化しています。

(注5) 当ファンドはマザーファンドを組み入れるため、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しています。以下同じです。

(注6) 設定日の純資産総額は当初設定元本を記載しています。

## 当期中の基準価額と市況等の推移

年月日	基準価額		参考指数	投資信託証券 組入比率	
	騰落率	騰落率		騰落率	騰落率
(期首)2019年4月15日	円 11,936	% -	12,567	% -	% 97.0
4月末	11,701	△ 2.0	12,298	△ 2.1	97.2
5月末	11,430	△ 4.2	12,061	△ 4.0	96.8
6月末	11,323	△ 5.1	12,014	△ 4.4	97.3
7月末	11,648	△ 2.4	12,410	△ 1.3	97.0
8月末	11,732	△ 1.7	12,480	△ 0.7	97.9
9月末	12,162	1.9	13,040	3.8	97.7
10月末	12,502	4.7	13,377	6.4	96.9
11月末	12,390	3.8	13,291	5.8	98.2
12月末	12,047	0.9	13,024	3.6	97.9
2020年1月末	12,384	3.8	13,403	6.7	97.4
2月末	11,573	△ 3.0	12,532	△ 0.3	97.4
3月末	9,189	△23.0	9,667	△23.1	96.6
(期末)2020年4月15日	9,748	△18.3	10,300	△18.0	97.8

(注) 期末基準価額は分配金(税引前)込み、騰落率は期首比です。

親投資信託受益証券の設定、解約状況

2019年4月16日～2020年4月15日

	設定		解約	
	口数	金額	口数	金額
ニッセイ／A E W・米国リートオープンマザーファンド	千口 1,986	千円 6,328	千口 6,328	千円 25,295

(注) 単位未満は切り捨てています。

利害関係人との取引状況等

2019年4月16日～2020年4月15日

当期における利害関係人との取引はありません。

親投資信託残高

2020年4月15日現在

種類	期首(前期末)	当期末	
	口数	口数	評価額
ニッセイ／A E W・米国リートオープンマザーファンド	千口 28,673	千口 24,331	千円 82,604

(注1) 単位未満は切り捨てています。

(注2) 当期末におけるニッセイ／A E W・米国リートオープンマザーファンド全体の口数は422,898千口です。

投資信託財産の構成

2020年4月15日現在

項目	当期末	
	評価額	比率
ニッセイ／A E W・米国リートオープンマザーファンド	千円 82,604	% 99.1
コール・ローン等、その他	767	0.9
投資信託財産総額	83,371	100.0

(注1) 外貨建資産は、当期末の時価を国内の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。なお4月15日における邦貨換算レートは、1米ドル107.18円です。

(注2) ニッセイ／A E W・米国リートオープンマザーファンドにおいて、当期末における外貨建純資産(1,447,448千円)の投資信託財産総額(1,465,144千円)に対する比率は98.8%です。

(注3) 評価額の単位未満は切り捨てています。

## 資産、負債、元本および基準価額の状況

(2020年4月15日現在)

項目	当期末
<b>(A) 資産</b>	<b>83,371,558円</b>
コール・ローン等	751,632
ニッセイ／A E W・米国リート オープンマザーファンド(評価額)	82,604,488
未収入金	15,438
<b>(B) 負債</b>	<b>770,724</b>
未払信託報酬	765,714
その他未払費用	5,010
<b>(C) 純資産総額(A-B)</b>	<b>82,600,834</b>
元本	84,737,946
次期繰越損益金	△ 2,137,112
<b>(D) 受益権総口数</b>	<b>84,737,946口</b>
1万口当たり基準価額(C/D)	<b>9,748円</b>

- (注1) 期首元本額 98,215,503円  
 期中追加設定元本額 6,904,924円  
 期中一部解約元本額 20,382,481円
- (注2) 元本の欠損  
 純資産総額は元本額を下回っており、その差額は2,137,112円です。

## 損益の状況

当期 (2019年4月16日～2020年4月15日)

項目	当期
<b>(A) 配当等収益</b>	<b>△ 91円</b>
受取利息	10
支払利息	△ 101
<b>(B) 有価証券売買損益</b>	<b>△15,041,671</b>
売買益	783,521
売買損	△15,825,192
<b>(C) 信託報酬等</b>	<b>△ 1,586,513</b>
<b>(D) 当期損益金(A+B+C)</b>	<b>△16,628,275</b>
<b>(E) 前期繰越損益金</b>	<b>13,782,078</b>
(分配準備積立金)	( 13,782,078)
<b>(F) 追加信託差損益金*</b>	<b>709,085</b>
(配当等相当額)	( 1,482,345)
(売買損益相当額)	(△ 773,260)
<b>(G) 合計(D+E+F)</b>	<b>△ 2,137,112</b>
<b>次期繰越損益金(G)</b>	<b>△ 2,137,112</b>
追加信託差損益金	709,085
(配当等相当額)	( 1,508,653)
(売買損益相当額)	(△ 799,568)
分配準備積立金	15,187,546
繰越欠損金	△18,033,743

- (注1) **(B)有価証券売買損益**は、期末の評価換えによる損益を含みます。
- (注2) **(C)信託報酬等**は、信託報酬に対する消費税等相当額を含みます。
- (注3) **(E)前期繰越損益金**とは、分配準備積立金と繰越欠損金の合計で、前期末の金額に、期中一部解約により変動した金額を調整して算出しています。
- (注4) **(F)追加信託差損益金\***とは、追加設定をした価額と元本との差額をいい、配当等相当額と売買損益相当額に区分します。前期末の金額に、期中追加設定および一部解約により変動した金額を調整して算出しています。
- (注5) 信託財産の運用指図に係る権限の一部を委託するために要した費用は530,095円です。

## 分配金の計算過程

項目	当期
(a) 経費控除後の配当等収益	1,405,468円
(b) 経費控除後の有価証券売買等損益	0円
(c) 信託約款に定める収益調整金	1,508,653円
(d) 信託約款に定める分配準備積立金	13,782,078円
(e) 分配対象額(a+b+c+d)	16,696,199円
(f) 分配対象額(1万口当たり)	1,970.33円
(g) 分配金	0円
(h) 分配金(1万口当たり)	0円

# お知らせ

## ■運用体制の変更について

代表取締役社長に大関洋が就任いたしました。

(2020年3月25日)

## ■各ファンドの概要

		為替ヘッジあり (年1回決算型)	為替ヘッジなし (年1回決算型)
商 品 分 類		追加型投信／海外／不動産投信 特化型	
信 託 期 間		2016年8月29日～2022年4月15日	
運 用 方 針		ニッセイ／A E W・米国リートオープンマザーファンド受益証券への投資を通じて、実質的に米国の金融商品取引所に上場（これに準ずるものも含まれます）しているリート（不動産投資信託）に投資し、信託財産の成長を図ることを目標に運用を行います。	
		実質組入外貨建資産については、原則として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。	実質組入外貨建資産については、原則として対円での為替ヘッジを行いません。
主要運用対象	ニッセイ／A E W・U Sリートファンド	ニッセイ／A E W・米国リートオープンマザーファンド受益証券	
	ニッセイ／A E W・米国リートオープンマザーファンド	米国の金融商品取引所に上場（これに準ずるものも含まれます）しているリート	
運用方法	ニッセイ／A E W・U Sリートファンド	以下の様な投資制限のもと運用を行います。 ・投資信託証券への実質投資割合は、制限を設けません。 ・同一銘柄の投資信託証券（マザーファンドは除きます）への実質投資割合は、信託財産の純資産総額の20%以下とします。 ・外貨建資産への実質投資割合には制限を設けません。	
	ニッセイ／A E W・米国リートオープンマザーファンド	以下の様な投資制限のもと運用を行います。 ・投資信託証券への投資割合には制限を設けません。 ・同一銘柄の投資信託証券への投資割合は、信託財産の純資産総額の20%以下とします。 ・外貨建資産への投資割合には制限を設けません。	
分 配 方 針		毎決算時に、原則として経費控除後の配当等収益および売買益等の全額を対象として、基準価額水準、市況動向、残存信託期間等を勘案して決定します。	

# ニッセイ／AEW・米国リート オープンマザーファンド

## 運用報告書

第 16 期

(計算期間：2019年4月16日～2020年4月15日)

### 運用方針

- ①主に米国の金融商品取引所において上場（これに準ずるものも含まます）しているリート（不動産投資信託）に投資し、信託財産の長期的な成長をめざします。
- ②運用にあたっては、AEW Capital Management, L.P.に運用の指図に関する権限（国内の短期金融資産の運用および外国為替予約取引の指図に関する権限を除きます）を委託します。
- ③リーートの銘柄選択にあたっては、ダウンサイド（価格の下落）リスクに配慮しながら、本質的価値に対する割安度および潜在的な価格上昇力に注目します。

### 主要運用 対象

米国の金融商品取引所に上場（これに準ずるものも含まます）しているリート

### 運用方法

以下の様な投資制限のもと運用を行います。

- ・投資信託証券への投資割合には制限を設けません。
- ・同一銘柄の投資信託証券への投資割合は、信託財産の純資産総額の20%以下とします。
- ・外貨建資産への投資割合には制限を設けません。



ニッセイアセットマネジメント株式会社

東京都千代田区丸の内1-6-6

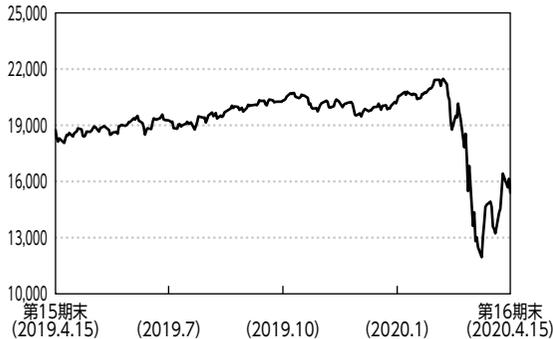
# 運用経過

2019年4月16日～2020年4月15日

## 投資環境

### ■米国リート市況

【FTSE NAREITエクイティリート・トータルリターン・インデックスの推移】



(注) FTSE NAREITエクイティリート・トータルリターン・インデックスはFTSE社により算出される米国の代表的なリート指数です。インデックスに関するすべての権利は、FTSE社に帰属します。

当期の米国リート市場は下落しました。

期初以降、好調な米経済指標等のプラス材料と米中貿易摩擦の長期化懸念等のマイナス材料を受けて上下に推移する展開となりましたが、8月以降は米中貿易協議進展への期待や主要国の金融緩和により、米国リート市場は堅調に推移しました。

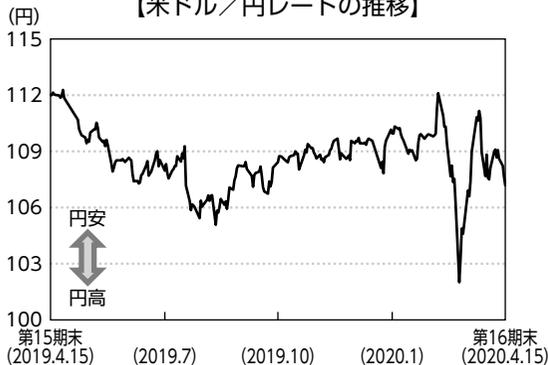
期後半は金利や米中貿易協議の動向を巡り上値の重い展開となりましたが、年末から2月中旬にかけては、米中貿易協議の進展や低金利政策継続への期待感、堅調な経済統計等が支援材料となり、米国リート市場は堅調に推移しました。

しかし、2月下旬に入ると新型コロナウイルスの世界的な感染拡大で投資家のリスク回避姿勢が強まり株式市場が大きく下落する中、米国リート市場も大幅に下落しました。

期末にかけては、米国において2兆ドル規模の経済対策法が成立したことが好感され米国リート市場は反発しました。

### ■為替市況

【米ドル／円レートの推移】



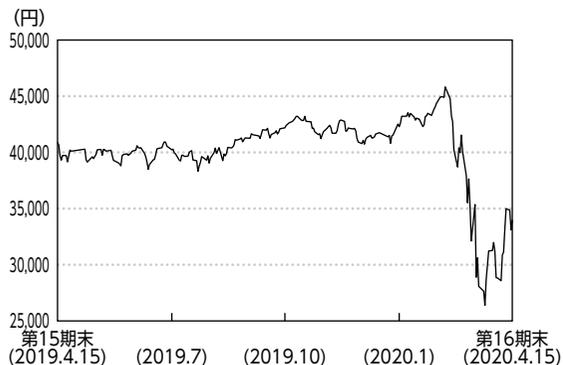
(注) 為替レートは対顧客電信売買相場仲値のデータを使用しています。

当期の米ドル／円レートは下落しました。

期初は米中対立の激化やトランプ米大統領によるメキシコへの制裁関税の表明、米早期利下げ観測の高まりやイランを巡る地政学リスクの高まりなどを受けて投資家のリスク回避姿勢が活発化し、米ドル安円高基調で推移しました。その後は米中貿易協議進展への期待や米長期金利の上昇などにより、投資家のリスク回避姿勢が後退したことから米ドルは対円で上昇しました。

2月下旬以降は新型コロナウイルスの感染拡大に対する懸念の高まりなどを背景に米ドル安円高となりました。その後、期末にかけては金融市場の混乱を背景に企業や機関投資家による米ドル需要が高まる中、米ドルは対円で大きく反発しました。

## 基準価額等の推移



(注) 当マザーファンドはベンチマークを設けていません。

### ■ 基準価額の主な変動要因

#### <上昇要因>

- ・ 8月から10月下旬にかけて、米中貿易協議進展への期待や主要国の金融緩和により、米国リート市場が堅調に推移したことに加えて、投資家のリスク回避姿勢が後退したことから米ドルが対円で上昇したこと
- ・ 年末から2月中旬にかけて、米中貿易協議の進展や低金利政策継続への期待感、堅調な経済統計等が支援材料となり、米国リート市場が堅調に推移したこと
- ・ 3月下旬以降、米国において2兆米ドル規模の経済対策法が成立したことが好感され米国リート市場が反発したことや、金融市場の混乱を背景に企業や機関投資家による米ドル需要が高まる中、米ドルが対円で大きく反発したこと

#### <下落要因>

- ・ 2月下旬に入り、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大で投資家のリスク回避姿勢が強まり株式市場が大きく下落する中、米国リート市場も大幅に下落し、為替市場においても米ドル安円高となったこと

## ポートフォリオ

米国の金融商品取引所に上場（これに準ずるものも含まます）しているリートに投資し、信託財産の長期的な成長をめざしました。

組入銘柄については前回運用報告書での方針通り、不動産と有価証券の両面から調査・分析を行うボトムアップ・アプローチを用いたバリュウ分析に基づき、相対的に割安なリート銘柄の組み入れを継続しました。

当期末のセクター別組入状況は、比率の高い順に産業施設（17.7%）、データ・センター（14.4%）、アパート（12.6%）としています。対参考指数比では産業施設や戸建住宅などの比率を高めとし、多角やトリプル・ネット・リースなどを控えめの組み入れとする運用を行いました。

(注1) 比率は対純資産総額比です。

(注2) 業種はA E W社の独自セクターに基づくものです。以下同じです。

(注3) 参考指数は、FTSE NAREITエクイティリート・トータルリターン・インデックス（円換算ベース）です。参考指数の詳細につきましては、後掲の「指数に関して」をご参照ください。

(注4) トリプル・ネット・リースは、主に一棟貸しに多く見られる賃貸形態を指します。

## 参考指数との差異

当マザーファンドはベンチマークを設けていません。参考指数はFTSE NAREITエクイティリート・トータルリターン・インデックス（円換算ベース）です。

当期の基準価額騰落率は-17.0%となり、参考指数騰落率（-18.0%）を上回りました。

これは産業施設を対参考指数比で多めに保有していたことや多角を少なめに保有していたことなどがプラス要因となり参考指数を上回りました。

（注）参考指数の詳細につきましては、後掲の「指数に関して」をご参照ください。

## 今後の運用方針

米国を含む世界株式およびリート市場は新型コロナウイルスの世界的な感染拡大により、1930年前後の大恐慌や2008年の金融危機と並ぶ落ち込みを記録するなど大きく影響を受けています。中国においては多くの省で経済活動の正常化に向けた動きが続いているものの、多くの国で外出禁止などヒト・モノの移動が制限され経済活動が停滞しています。世界規模の政策総動員が進められていますが、世界的な感染拡大が続いており経済活動停滞の長期化が懸念されます。また、企業の倒産も徐々に発生し経済活動へのさまざまな混乱は避けられない見通しです。一方で、ワクチンや抗ウイルス薬の開発が急ピッチで進められるなど、感染拡大の収束を目指す動きや米国をはじめとして大規模な経済対策が取られていく見通しもあります。金融市場においては、こうした懸念と期待が交錯して値動きの荒い展開が続くと思われませんが、過去の経験則を考慮すると数カ月を経て金融市場の混乱は徐々に落ち着く方向になると見えています。

当マザーファンドは今後も不動産と有価証券の両面から調査・分析を行うボトムアップ・アプローチ（個別リーートの調査・分析からリート価格の相対的位置を見極めて投資判断を下す運用手法）を用いたバリュエーション分析に基づき、相対的に割安なリート銘柄の組み入れを継続します。

## 最近5期の運用実績

決算期	基準価額	期中	参考指数	期中	投資信託証券 組入比率	純資産 総額
		騰落率		騰落率		
	円	%		%	%	百万円
12期 (2016年4月15日)	33,519	△ 1.9	30,670	△ 3.5	97.0	1,852
13期 (2017年4月17日)	34,495	2.9	32,352	5.5	97.0	7,648
14期 (2018年4月16日)	31,800	△ 7.8	29,796	△ 7.9	96.4	3,886
15期 (2019年4月15日)	40,889	28.6	38,371	28.8	97.0	2,543
16期 (2020年4月15日)	33,950	△17.0	31,450	△18.0	97.8	1,435

(注) 参考指数は設定時を10,000として指数化しています。

## 当期中の基準価額と市況等の推移

年月日	基準価額	騰落率	参考指数	騰落率	投資信託証券 組入比率
	円	%		%	%
(期首) 2019年4月15日	40,889	—	38,371	—	97.0
4月末	40,107	△ 1.9	37,549	△ 2.1	97.2
5月末	39,239	△ 4.0	36,826	△ 4.0	96.8
6月末	38,918	△ 4.8	36,682	△ 4.4	97.3
7月末	40,096	△ 1.9	37,892	△ 1.3	97.0
8月末	40,440	△ 1.1	38,108	△ 0.7	97.9
9月末	41,978	2.7	39,816	3.8	97.6
10月末	43,213	5.7	40,846	6.4	96.9
11月末	42,882	4.9	40,582	5.8	98.2
12月末	41,755	2.1	39,767	3.6	97.9
2020年1月末	42,984	5.1	40,925	6.7	97.4
2月末	40,220	△ 1.6	38,266	△ 0.3	97.4
3月末	31,983	△21.8	29,518	△23.1	96.6
(期末) 2020年4月15日	33,950	△17.0	31,450	△18.0	97.8

(注) 騰落率は期首比です。

## 1万口当たりの費用明細

2019年4月16日～2020年4月15日

項目	当期		項目の概要
	金額	比率	
売買委託手数料 (投資信託証券)	17円 ( 17)	0.043% (0.043)	売買委託手数料＝期中の売買委託手数料／期中の平均受益権口数 売買委託手数料：有価証券等の売買・取引の際に仲介人に支払う手数料
有価証券取引税 (投資信託証券)	1 ( 1)	0.001 (0.001)	有価証券取引税＝期中の有価証券取引税／期中の平均受益権口数 有価証券取引税：有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
その他費用 (保管費用)	94 ( 94)	0.234 (0.234)	その他費用＝期中のその他費用／期中の平均受益権口数 海外における保管銀行等に支払う有価証券等の保管および資金の送金・資産の移転等に要する費用
(その他)	( 0)	(0.000)	・信託事務の諸費用：信託財産に関する租税、信託事務の処理に要する諸費用 ・借入金の利息：受託会社等から一時的に資金を借り入れた場合（立替金も含む）に発生する利息
合計	112	0.278	

(注1) 期中の費用（消費税のかかるものは消費税を含む）は追加、解約によって受益権口数に変動があるため、項目の概要の簡便法により算出した結果です。

(注2) 金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。

(注3) 比率欄は「1万口当たりのそれぞれの費用金額」を期中の平均基準価額（40,098円）で除して100を乗じたもので、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入しています。

## 売買および取引の状況

2019年4月16日～2020年4月15日

## 投資信託証券

銘柄	買付		売付	
	口数	金額	口数	金額
(アメリカ)	千口	千米ドル	千口	千米ドル
BOSTON PROPERTIES INC	—	—	4	540
ACADIA REALTY TRUST	0.100	2	3	95
ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUIT	2	354	—	—
PROLOGIS INC	6	514	2	241
AVALONBAY COMMUNITIES INC	0.200	41	3	580
CAMDEN PROPERTY TRUST	—	—	4	504
NATIONAL RETAIL PROPERTIES INC	0.700	38	4	257
CORPORATE OFFICE PROPERTIES	5	152	4	139
COUSINS PROPERTIES INC	6	248	0.700	28
DUKE REALTY CORP	0.600	18	10	338
ESSEX PROPERTY TRUST INC	1	201	1	520
FEDERAL REALTY INVS TRUST	0.100	12	1	185
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	0.700	24	9	317
WELLTOWER INC	1	63	4	363
HOST HOTELS AND RESORTS INC	5	87	12	217
PUBLIC STORAGE	—	—	2	635
SIMON PROPERTY GROUP INC	—	—	6	941
LIFE STORAGE INC	3	425	0.400	43
SUN COMMUNITIES INC	2	293	0.100	15
TAUBMAN CENTERS INC	—	—	4	190
UDR INC	16	749	3	146
VORNADO REALTY TRUST	—	—	2	169
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	0.100 ( 3)	12	2	264
CUBESMART	0.200	6	10	327
DIGITAL REALTY TRUST INC	0.500	61	2	318
AMERICAN CAMPUS COMMUNITIES	—	—	9	448
DOUGLAS EMMETT INC	0.200	8	4	181
PIEDMONT OFFICE REALTY TRU-A	—	—	14	302
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST	6	182	0.700	16
RLJ LODGING TRUST	—	—	15	261
AMERICAN ASSETS TRUST INC	0.900	40	5	241
EQUINIX INC	0.900	521	0.446	238
RETAIL PROPERTIES OF AME - A	—	—	36	430
VEREIT	61	560	10	73
HEALTHCARE TRUST OF AMERICA	0.600	16	8	246

ニッセイ／A E W・米国リートオープンマザーファンド

銘柄	買付		売付	
	□数	金額	□数	金額
(アメリカ)	千□	千米ドル	千□	千米ドル
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	0.100	2	6	173
CYRUSONE INC	0.509	31	5	401
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	—	—	8	355
EMPIRE STATE REALTY TRUST IN	0.200	2	19	273
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	24	411	3	67
CARETRUST REIT INC	—	—	9	207
STORE CAPITAL CORP	4	146	10	333
EASTERLY GOVERNMENT PROPERTI	—	—	11	204
SERITAGE GROWTH PROP- A REIT	4	181	0.800	32
INVITATION HOMES INC	9	242	5	158
VICI PROPERTIES INC	11	247	8	194
AMERICOLD REALTY TRUST	3	111	11	380

(注1) 金額は受渡代金です。

(注2) ( )内は分割、合併などによる増減分で、上段の数字には含まれていません。

(注3) □数および金額の単位未満は切り捨てています。ただし、□数および金額が単位未満の場合は、小数で記載しています。

組入有価証券明細表

2020年4月15日現在

外国 (外貨建) 投資信託証券

銘柄	期首(前期末)		当期末	
	□数	□数	評価額	
			外貨建金額	邦貨換算金額
(アメリカ)	千□	千□	千米ドル	千円
BOSTON PROPERTIES INC	8	4	464	49,837
ACADIA REALTY TRUST	9	5	81	8,726
ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUIT	—	2	372	39,963
PROLOGIS INC	7	10	975	104,590
AVALONBAY COMMUNITIES INC	6	3	573	61,476
CAMDEN PROPERTY TRUST	4	—	—	—
NATIONAL RETAIL PROPERTIES INC	11	7	246	26,469
CORPORATE OFFICE PROPERTIES	10	11	291	31,254
COUSINS PROPERTIES INC	—	5	179	19,246
DUKE REALTY CORP	24	14	527	56,486
ESSEX PROPERTY TRUST INC	3	2	606	64,981
FEDERAL REALTY INVS TRUST	3	2	177	19,041
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	28	19	524	56,261
WELLTOWER INC	12	8	469	50,318
HOST HOTELS AND RESORTS INC	38	31	363	38,991
PUBLIC STORAGE	2	—	—	—

ニッセイ／A E W・米国リートオープンマザーファンド

銘柄	期首(前期末)		当期末	
	□数	□数	評価額	
			外貨建金額	邦貨換算金額
(アメリカ)	千□	千□	千米ドル	千円
SIMON PROPERTY GROUP INC	10	3	216	23,236
LIFE STORAGE INC	—	3	331	35,509
SUN COMMUNITIES INC	—	1	247	26,499
TAUBMAN CENTERS INC	4	—	—	—
UDR INC	—	12	507	54,420
VORNADO REALTY TRUST	2	—	—	—
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	4	5	359	38,551
CUBESMART	19	9	260	27,924
DIGITAL REALTY TRUST INC	8	6	898	96,275
AMERICAN CAMPUS COMMUNITIES	9	—	—	—
DOUGLAS EMMETT INC	12	8	265	28,415
PIEDMONT OFFICE REALTY TRU-A	14	—	—	—
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST	—	6	68	7,336
RLJ LODGING TRUST	15	—	—	—
AMERICAN ASSETS TRUST INC	11	7	211	22,642
EQUINIX INC	1	1	1,033	110,752
RETAIL PROPERTIES OF AME - A	36	—	—	—
VEREIT	—	51	270	29,031
HEALTHCARE TRUST OF AMERICA	17	9	255	27,422
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	16	10	254	27,322
CYRUSONE INC	5	—	—	—
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	17	9	413	44,340
EMPIRE STATE REALTY TRUST IN	19	—	—	—
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	—	21	232	24,880
CARETRUST REIT INC	9	—	—	—
STORE CAPITAL CORP	14	7	146	15,706
EASTERLY GOVERNMENT PROPERTI	11	—	—	—
SERITAGE GROWTH PROP- A REIT	—	3	42	4,503
INVITATION HOMES INC	11	15	370	39,684
VICI PROPERTIES INC	21	23	404	43,314
AMERICOLD REALTY TRUST	20	12	450	48,286
合計	□数・金額	486	361	—
	銘柄数<比率>	38	35	—
				<97.8%>

(注1) 邦貨換算金額は、当期末の時価を国内の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。

(注2) 邦貨換算金額の< >内は、当期末の純資産総額に対する投資信託証券評価額の比率です。

(注3) □数および評価額の単位未満は切り捨てています。ただし、□数および評価額が単位未満の場合は、小数で記載しています。

投資信託財産の構成

2020年4月15日現在

項目	当期末	
	評価額	比率
	千円	%
投資信託証券	1,403,704	95.8
コール・ローン等、その他	61,439	4.2
投資信託財産総額	1,465,144	100.0

(注1) 外貨建資産は、当期末の時価を国内の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。なお4月15日における邦貨換算レートは、1米ドル107.18円です。

(注2) 外貨建純資産(1,447,448千円)の投資信託財産総額(1,465,144千円)に対する比率は98.8%です。

(注3) 評価額の単位未満は切り捨てています。

資産、負債、元本および基準価額の状況

(2020年4月15日現在)

項目	当期末
<b>(A) 資産</b>	<b>1,491,982,063円</b>
コール・ローン等	32,095,176
投資信託証券(評価額)	1,403,704,811
未収入金	49,645,640
未収配当金	6,536,436
<b>(B) 負債</b>	<b>56,241,047</b>
未払金	40,778,742
未払解約金	15,462,302
その他未払費用	3
<b>(C) 純資産総額(A-B)</b>	<b>1,435,741,016</b>
元本	422,898,510
次期繰越損益金	1,012,842,506
<b>(D) 受益権総口数</b>	<b>422,898,510口</b>
1万口当たり基準価額(C/D)	33,950円

(注1) 期首元本額 622,025,897円  
 期中追加設定元本額 14,205,839円  
 期中一部解約元本額 213,333,226円

(注2) 当マザーファンドの当期末元本額におけるベビーファンド別内訳は、次の通りです。

ニッセイ/AEW・USリートファンド為替ヘッジあり(毎月分配型) 73,655,162円  
 ニッセイ/AEW・USリートファンド為替ヘッジなし(毎月分配型) 324,847,171円  
 ニッセイ/AEW・USリートファンド為替ヘッジあり(年1回決算型) 64,958円  
 ニッセイ/AEW・USリートファンド為替ヘッジなし(年1回決算型) 24,331,219円

損益の状況

当期(2019年4月16日~2020年4月15日)

項目	当期
<b>(A) 配当等収益</b>	<b>60,227,702円</b>
受取配当金	60,238,115
受取利息	334
支払利息	△ 10,747
<b>(B) 有価証券売買損益</b>	<b>△ 347,186,423</b>
売買益	129,884,645
売買損	△ 477,071,068
<b>(C) 信託報酬等</b>	<b>△ 4,658,625</b>
<b>(D) 当期損益金(A+B+C)</b>	<b>△ 291,617,346</b>
<b>(E) 前期繰越損益金</b>	<b>1,921,345,703</b>
<b>(F) 追加信託差損益金</b>	<b>37,218,308</b>
<b>(G) 解約差損益金</b>	<b>△ 654,104,159</b>
<b>(H) 合計(D+E+F+G)</b>	<b>1,012,842,506</b>
<b>次期繰越損益金(H)</b>	<b>1,012,842,506</b>

(注1) (B)有価証券売買損益は、期末の評価換えによる損益を含みます。

(注2) (F)追加信託差損益金とは、追加設定をした価額と元本との差額をいい、元本を上回る場合は利益として、下回る場合は損失として処理されます。

(注3) (G)解約差損益金とは、一部解約をした価額と元本との差額をいい、元本を下回る場合は利益として、上回る場合は損失として処理されます。

## 指数に関して

### ■ファンドのベンチマーク等について

- ・ FTSE NAREITエクイティリート・トータルリターン・インデックス（円ヘッジベース）  
FTSE NAREITエクイティリート・トータルリターン・インデックスは、FTSEにより算出され、インデックスに関するすべての権利はFTSEに帰属します。
- ・ FTSE NAREITエクイティリート・トータルリターン・インデックス（円換算ベース）  
FTSE NAREITエクイティリート・トータルリターン・インデックスは、FTSEにより算出され、インデックスに関するすべての権利はFTSEに帰属します。なお、「円換算ベース」とは同インデックスをもとに、委託会社が独自に円換算したものです。