

<為替ヘッジあり（年1回決算型）>

第5期末（2021年4月15日）	
基準価額	9,763円
純資産総額	26万円
騰落率	22.0%
分配金	0円

<為替ヘッジなし（年1回決算型）>

第5期末（2021年4月15日）	
基準価額	12,098円
純資産総額	59百万円
騰落率	24.1%
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

コールセンター **0120-762-506**

(9:00～17:00 土日祝日・年末年始を除く)

ホームページ <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：2020年4月16日～2021年4月15日

第5期（決算日 2021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5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。

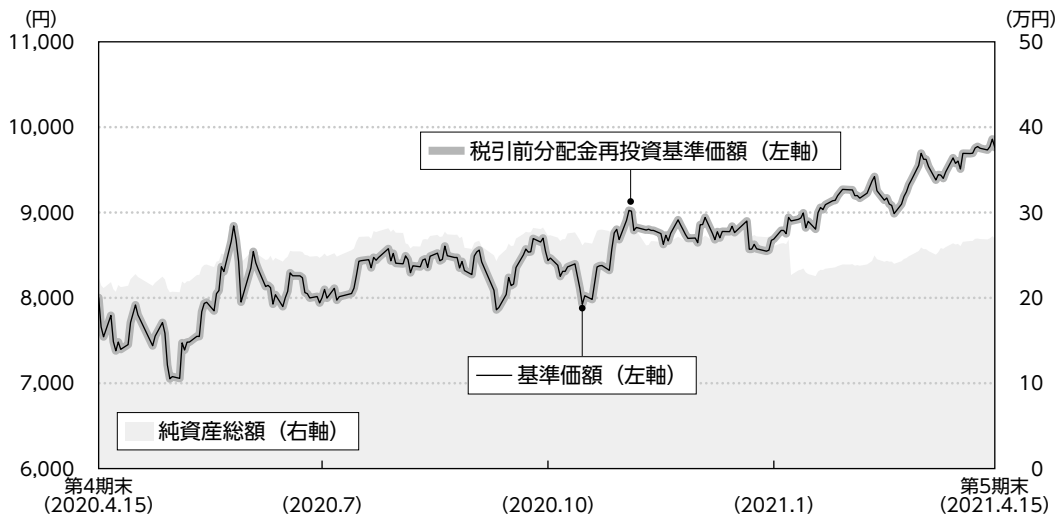
なお各ファンドは、運用開始以来、長らくご愛顧いただきましたが、2022年4月15日に信託期間満了となります。

今後ともいっそうのお引き立てを賜りますようお願い申し上げます。

運用経過

2020年4月16日～2021年4月15日

基準価額等の推移



第5期首	8,003円	既払分配金	0円
第5期末	9,763円	騰落率 (分配金再投資ベース)	22.0%

(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>

- ・5月中旬から6月上旬にかけて、米政府による追加経済対策や堅調な株式市場の推移等を背景に米国リート市場が上昇したこと
- ・11月以降、米大統領選においてバイデン氏の勝利が確実視されたことで政局に対する不透明感が後退したことや新型コロナウイルスワクチンへの期待感から、株式市場が大きく上昇する中、米国リート市場も上昇したこと
- ・2月以降、米国における新型コロナウイルスワクチン普及の加速や追加経済対策への期待感、企業の好決算などを受けて米国株式が堅調に推移する中、米国リート市場も堅調に推移したこと

<下落要因>

- ・9月中旬から下旬にかけて、株式市場の下落に加えて新型コロナウイルスの感染が欧州で再拡大したことなどが警戒感を広げ、米国リート市場が下落したこと
- ・10月中旬から下旬にかけて、新型コロナウイルスの感染再拡大や米大統領選における不透明感などから投資家のリスク回避姿勢が強まり、米国リート市場が軟調な展開となったこと

1万口当たりの費用明細

項目	第5期		項目の概要
	金額	比率	
信託報酬	141円	1.650%	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8,550円です。
(投信会社)	(80)	(0.935)	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)	(56)	(0.660)	購入後の情報提供、運用報告書等各種書類の送付、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)	(0.055)	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	4	0.047	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)	(4)	(0.047)	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	0.000	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)	(0.000)	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	22	0.262	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)	(22)	(0.262)	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	168	1.959	

(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。

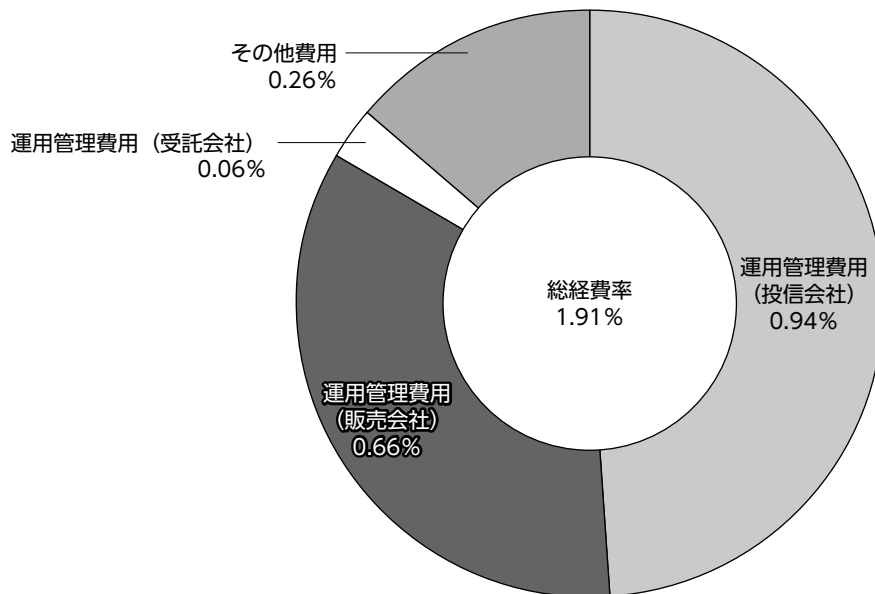
(注2) 金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。

(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1.91%**です。



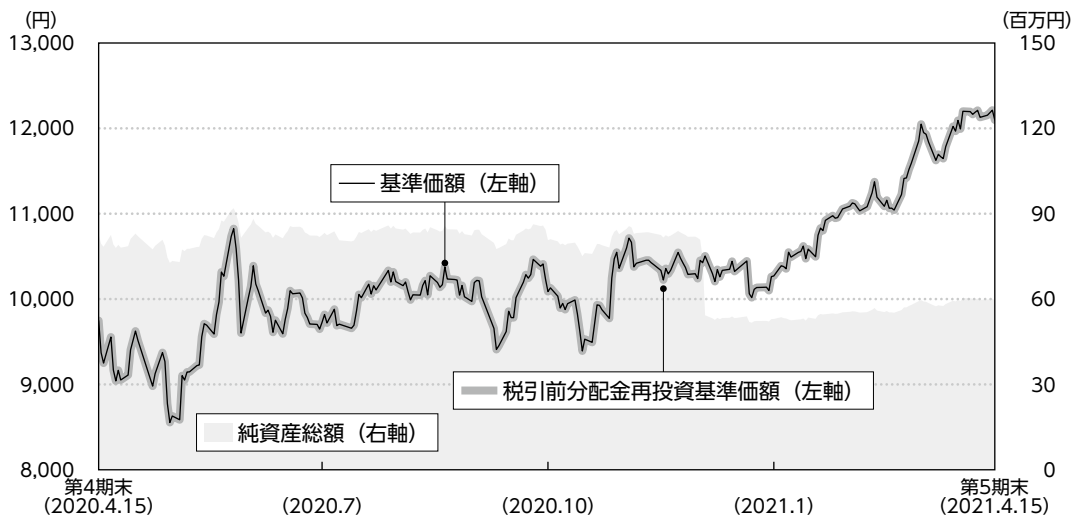
(注1) 1万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

(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5期首	9,748円	既払分配金	0円
第5期末	12,098円	騰落率 (分配金再投資ベース)	24.1%

(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>

- ・5月中旬から6月上旬にかけて、米政府による追加経済対策や堅調な株式市場の推移等を背景に米国リート市場が上昇したこと
- ・11月以降、米大統領選においてバイデン氏の勝利が確実視されたことで政局に対する不透明感が後退したことや新型コロナウイルスワクチンへの期待感から、株式市場が大きく上昇する中、米国リート市場も上昇したこと
- ・2月以降、米国における新型コロナウイルスワクチン普及の加速や追加経済対策への期待感、企業の好決算などを受けて米国株式が堅調に推移する中、米国リート市場も堅調に推移したことや、急速に米ドルが対円で上昇したこと

<下落要因>

- ・9月中旬から下旬にかけて、株式市場の下落に加えて新型コロナウイルスの感染が欧州で再拡大したことなどが警戒感を広げ米国リート市場が下落したことや、米中対立激化の懸念の高まりなどにより米ドルが対円で下落したこと
- ・10月中旬から下旬にかけて、新型コロナウイルスの感染再拡大や米大統領選における不透明感などから投資家のリスク回避姿勢が強まり米国リート市場が軟調な展開となったことに加えて、為替市場において米ドルが対円で下落したこと

1万口当たりの費用明細

項目	第5期		項目の概要
	金額	比率	
信託報酬	170円	1.650%	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10,314円です。
(投信会社)	(96)	(0.935)	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)	(68)	(0.660)	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	0.048	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)	(0.048)	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	0.267	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)	(26)	(0.256)	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	203	1.967	

(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。

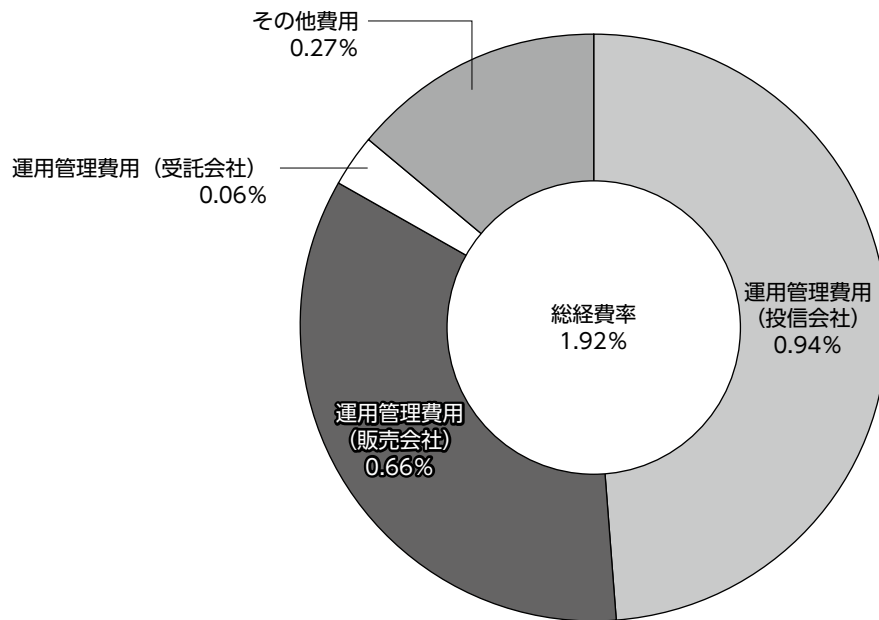
(注2) 金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。

(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1.92%**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。

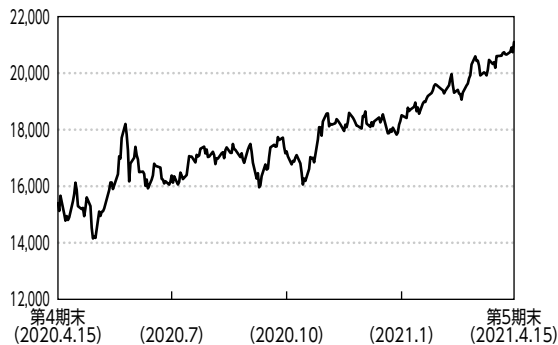
(注3) 各比率は年率換算した値です。

(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。

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上昇しました。

期前半は新型コロナウイルスの新規感染者数拡大や米大統領選における政局の不透明感などのマイナス材料と、米政府による追加経済対策や堅調な株式市場の推移などのプラス材料が入り混じり、上下に推移する展開となりました。

期後半は米国国債金利の上昇を受けて下落する場面もありましたが、米大統領選においてバイデン氏の勝利が確実視されたことで不透明感が後退したことに加えて、米国における新型コロナウイルスワクチン普及の加速や追加経済対策への期待感、企業の好決算などを受けて米国株式が堅調に推移する中、米国リート市場も堅調に推移しました。

■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/円レートは上昇しました。

期初より原油価格の急落や米ドル需給ひっ迫の緩和を受けて下落した後、5月には主要国における経済活動再開や新型コロナウイルスの治療薬・ワクチン開発への期待感を受けた市場心理の改善を背景に一時的に上昇しました。

その後は米中対立激化の懸念の高まりや新型コロナウイルスの感染再拡大などをを受けて、米ドル安円高基調で推移しました。

1月に入ると米国における新型コロナウイルスワクチン普及の加速や大規模な財政政策の実施に対する期待感が高まる中、景気回復期待やインフレ加速懸念等を背景に米国国債金利が大幅に上昇したことなどから、急速に米ドル高円安が進行しました。

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（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（15.9%）、データ・センター（13.8%）、アパート（12.1%）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、ショッピング・モールや多角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。

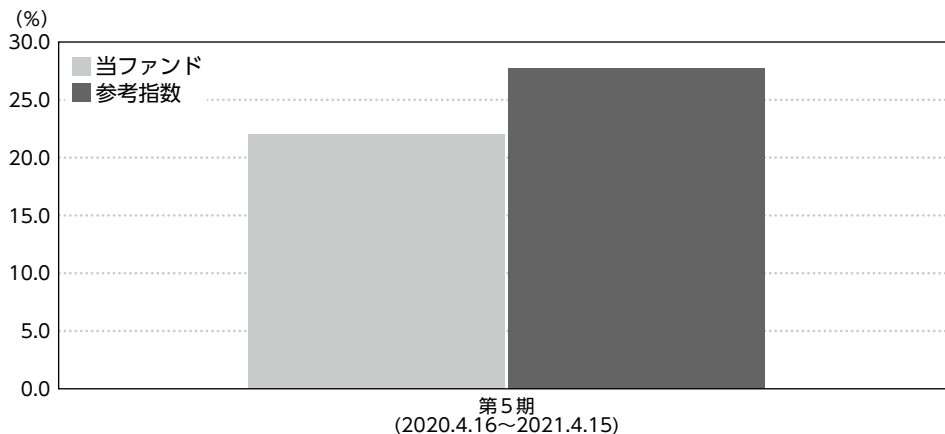
(注3) 参考指数は、F T S E N A R E I T エクイティリート・トータルリターン・インデックス（円換算ベース）です。参考指数の詳細につきましては、後掲の「指数に関して」をご参照ください。

(注4) 多角とは複数のセクターの物件を併せ持つリーートのことです。

参考指数との差異

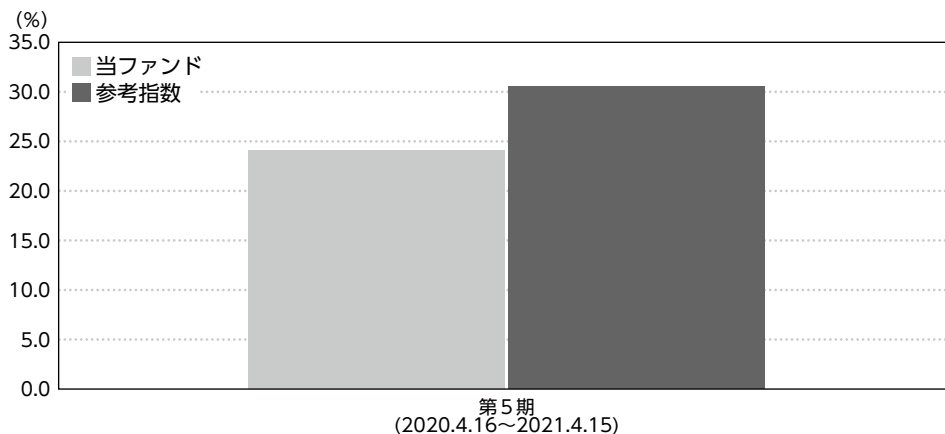
マザーファンドにおいて、対参考指数比でショッピング・モールを少なめに保有していたことや産業施設における銘柄選択などがマイナス要因となり、各ファンドとも参考指数を下回りました。

■ 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+22.0%となり、参考指数騰落率 (+27.7%) 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+24.1%となり、参考指数騰落率 (+30.5%) 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 2020年4月16日～2021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	1,477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 2020年4月16日～2021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	2,255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の為替ヘッジを行い、為替変動リスクの低減を図ります。

■マザーファンド

米国の不動産市場については、地域や物件タイプによる差が広がっています。物流施設は好調を維持しており、アパートも全般的に堅調を維持していますが、都市中心部から郊外の物件へ需要の変化が生じている点には注意が必要であると考えています。賃料についても小売やホテルを除くと現状では90%程度は支払われていますが、新型コロナウイルスの感染拡大によりロックダウン（都市封鎖）が再度行われる地域では賃料延滞の増加が懸念されます。

このような環境下、当面の間は金利水準が低位に推移することが想定され、リート市場の対国債での利回りは過去の長期平均と比較して高い水準で推移しており、引き続き利回り面での魅力度は高いと見ています。

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 EW・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5期末 2021年4月15日
ニッセイ／A EW・米国リート オープンマザーファンド	99.6%

(注1) 組入比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

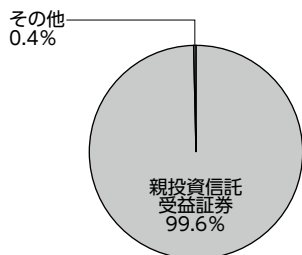
(注2) 組入全ファンドを記載しています。

■ 純資産等

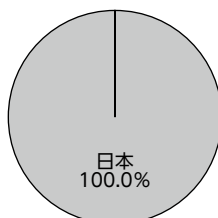
項目	第5期末 2021年4月15日
純資産総額	269,603円
受益権総口数	276,156口
1万口当たり基準価額	9,763円

(注) 当期間中における追加設定元本額は143,692円、同解約元本額は147,738円です。

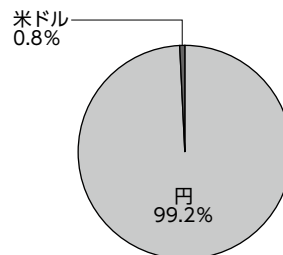
■ 資産別配分



■ 国別配分



■ 通貨別配分



(注1) 資産別・国別・通貨別配分は、2021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5期末 2021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。

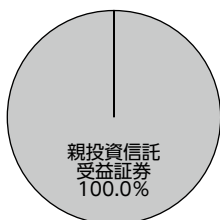
(注2) 組入全ファンドを記載しています。

■ 純資産等

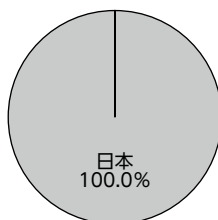
項目	第5期末 2021年4月15日
純資産総額	59,564,550円
受益権総口数	49,233,005口
1万口当たり基準価額	12,098円

(注) 当期間中における追加設定元本額は2,115,329円、同解約元本額は37,620,270円です。

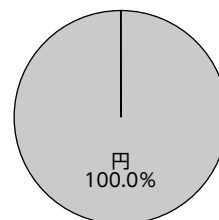
■ 資産別配分



■ 国別配分



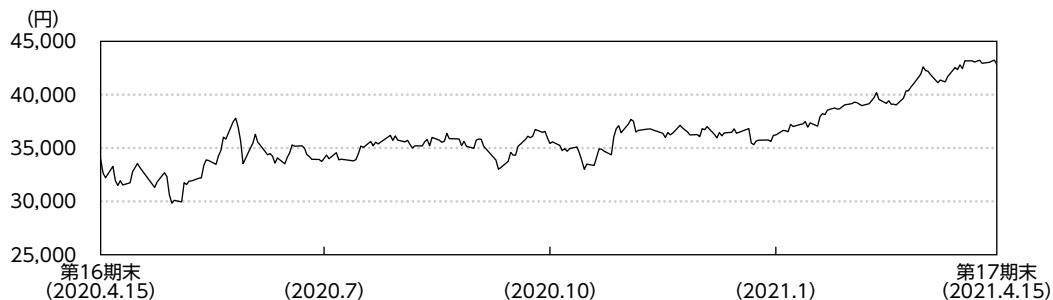
■ 通貨別配分



(注) 資産別・国別・通貨別配分は、2021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

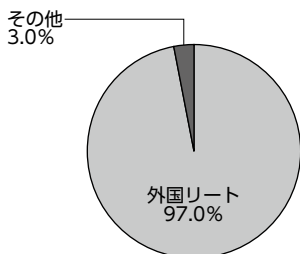
銘柄名	通貨	比率
EQUINIX INC	米ドル	8.2%
PROLOGIS INC	米ドル	7.8
VICI PROPERTIES INC	米ドル	5.3
WELLTOWER INC	米ドル	5.0
ESSEX PROPERTY TRUST INC	米ドル	4.8
EXTRA SPACE STORAGE INC	米ドル	3.9
AMERICOLD REALTY TRUST	米ドル	3.7
UDR INC	米ドル	3.5
DIGITAL REALTY TRUST INC	米ドル	3.5
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	米ドル	3.3
組入銘柄数		35

■ 1万口当たりの費用明細

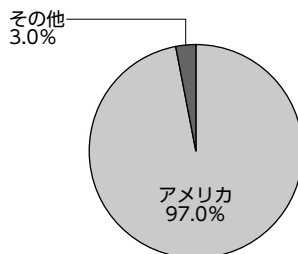
2020.4.16～2021.4.15

項目	金額
売買委託手数料 (投資信託証券)	18円 (18)
有価証券取引税 (投資信託証券)	1 (1)
その他費用 (保管費用) (その他)	94 (94) (0)
合計	113

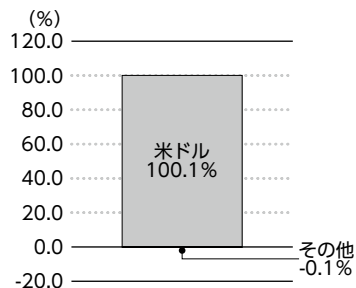
■ 資産別配分



■ 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(2021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
5期(2021年4月15日)	9,763	0	22.0	9,763	11,341	27.7	96.6	0

(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)2020年4月15日	円 8,003	% -	8,881	% -	% 96.2
4月末	7,917	△ 1.1	8,864	△ 0.2	95.0
5月末	7,949	△ 0.7	8,864	△ 0.2	97.8
6月末	8,000	△ 0.0	8,915	0.4	96.6
7月末	8,436	5.4	9,358	5.4	95.0
8月末	8,524	6.5	9,534	7.4	97.2
9月末	8,144	1.8	9,099	2.4	97.3
10月末	8,025	0.3	8,922	0.5	96.0
11月末	8,753	9.4	9,969	12.2	97.6
12月末	8,765	9.5	9,999	12.6	97.0
2021年1月末	8,897	11.2	10,281	15.8	96.6
2月末	9,255	15.6	10,716	20.7	97.4
3月末	9,603	20.0	11,151	25.6	99.2
(期末)2021年4月15日	9,763	22.0	11,341	27.7	96.6

(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

2020年4月16日～2021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 38	千円 136	千口 41	千円 149

(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

2020年4月16日～2021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

2021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 64	千口 62	千円 268

(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290,378千口です。

投資信託財産の構成

2021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 268	% 98.7
コール・ローン等、その他	3	1.3
投資信託財産総額	272	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108.91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(1,244,772千円)の投資信託財産総額(1,265,815千円)に対する比率は98.3%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

(2021年4月15日現在)

項目	当期末
(A) 資産	538,792円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	2,012
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)	268,649
未 収 入 金	268,131
(B) 負債	269,189
未 払 金	267,141
未 払 信 託 報 酬	2,048
(C) 純 資 産 総 額(A-B)	269,603
元 本	276,156
次 期 繰 越 損 益 金	△ 6,553
(D) 受 益 権 総 口 数	276,156口
1 万 口 当 た り 基 準 価 額(C/D)	9,763円

(注1) 期首元本額 280,202円
 期中追加設定元本額 143,692円
 期中一部解約元本額 147,738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6,553円です。

損益の状況

当期 (2020年4月16日～2021年4月15日)

項目	当期
(A) 有 価 証 券 売 買 損 益	47,766円
売 買 益	77,849
売 買 損	△30,083
(B) 信 託 報 酬 等	△ 4,032
(C) 当 期 損 益 金(A+B)	43,734
(D) 前 期 繰 越 損 益 金	△28,024
(配 分 準 備 積 立 金)	(485)
(繰 越 欠 損 金)	(△28,509)
(E) 追 加 信 託 差 損 益 金 *	△22,263
(配 当 等 相 当 額)	(24,941)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△47,204)
(F) 合 計(C+D+E)	△ 6,553
次 期 繰 越 損 益 金(F)	△ 6,553
追 加 信 託 差 損 益 金	△22,263
(配 当 等 相 当 額)	(25,081)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△47,344)
配 分 準 備 積 立 金	15,710

(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1,407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	6,100円
(b) 経費控除後の有価証券売買等損益	9,125円
(c) 信託約款に定める収益調整金	25,081円
(d) 信託約款に定める分配準備積立金	485円
(e) 分配対象額(a + b + c + d)	40,791円
(f) 分配対象額(1万口当たり)	1,477.10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		(ご参考) 基準価額+ 累計分配金	参考指数	期中		投資信託証券 組入比率	純資産 総額
		分配金	騰落率			騰落率	騰落率		
(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	
5期(2021年4月15日)	12,098	0	24.1	12,098	13,446	30.5	97.0	59	

(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	騰落率		参考指数	騰落率		投資信託証券 組入比率
(期首)2020年4月15日	円 9,748	% -		10,300	% -	% 97.8	
4月末	9,625	△ 1.3		10,260	△ 0.4	96.8	
5月末	9,694	△ 0.6		10,327	0.3	97.3	
6月末	9,762	0.1		10,412	1.1	96.9	
7月末	10,016	2.7		10,614	3.0	97.3	
8月末	10,194	4.6		10,897	5.8	97.4	
9月末	9,783	0.4		10,448	1.4	97.5	
10月末	9,530	△ 2.2		10,132	△ 1.6	97.3	
11月末	10,336	6.0		11,249	9.2	97.2	
12月末	10,324	5.9		11,249	9.2	97.5	
2021年1月末	10,585	8.6		11,683	13.4	96.5	
2月末	11,194	14.8		12,387	20.3	96.7	
3月末	12,093	24.1		13,437	30.5	97.8	
(期末)2021年4月15日	12,098	24.1		13,446	30.5	97.0	

(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

2020年4月16日～2021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 605	千円 2,018	千口 11,033	千円 40,182

(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

2020年4月16日～2021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

2021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 24,331	千口 13,903	千円 59,567

(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290,378千口です。

投資信託財産の構成

2021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 59,567	% 99.1
コール・ローン等、その他	531	0.9
投資信託財産総額	60,098	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108.91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(1,244,772千円)の投資信託財産総額(1,265,815千円)に対する比率は98.3%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

(2021年4月15日現在)

項目	当期末
(A) 資産	60,098,722円
コール・ローン等	525,986
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)	59,567,285
未収入金	5,451
(B) 負債	534,172
未払信託報酬	530,733
その他未払費用	3,439
(C) 純資産総額(A-B)	59,564,550
元本	49,233,005
次期繰越損益金	10,331,545
(D) 受益権総口数	49,233,005口
1万口当たり基準価額(C/D)	12,098円
(注) 期首元本額	84,737,946円
期中追加設定元本額	2,115,329円
期中一部解約元本額	37,620,270円

損益の状況

当期 (2020年4月16日～2021年4月15日)

項目	当期
(A) 配当等収益	△ 20円
受取利息	13
支払利息	△ 33
(B) 有価証券売買損益	12,803,067
売買益	15,166,036
売買損	△ 2,362,969
(C) 信託報酬等	△ 1,220,883
(D) 当期損益金(A+B+C)	11,582,164
(E) 前期繰越損益金	△ 1,606,762
(分配準備積立金)	(8,573,776)
(繰越欠損金)	(△10,180,538)
(F) 追加信託差損益金*	356,143
(配当等相当額)	(1,126,641)
(売買損益相当額)	(△ 770,498)
(G) 合計(D+E+F)	10,331,545
次期繰越損益金(G)	10,331,545
追加信託差損益金	356,143
(配当等相当額)	(1,127,090)
(売買損益相当額)	(△ 770,947)
分配準備積立金	9,975,402

(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404,417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	1,239,062円
(b) 経費控除後の有価証券売買等損益	162,564円
(c) 信託約款に定める収益調整金	1,127,090円
(d) 信託約款に定める分配準備積立金	8,573,776円
(e) 分配対象額(a+b+c+d)	11,102,492円
(f) 分配対象額(1万口当たり)	2,255.09円
(g) 分配金	0円
(h) 分配金(1万口当たり)	0円

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	<p>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。</p>		
		<p>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。</p>	<p>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。</p>
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	<p>以下の様な投資制限のもと運用を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	<p>以下の様な投資制限のもと運用を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	<p>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。</p>		

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 17 期

(計算期間：2020年4月16日～2021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

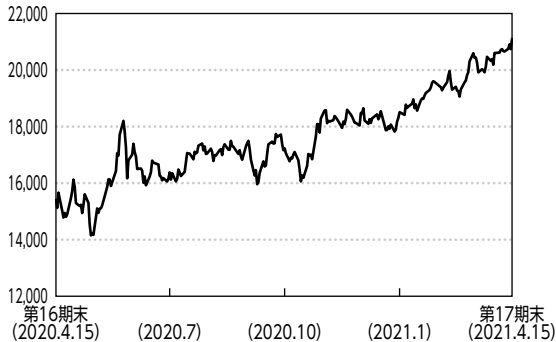
運用経過

2020年4月16日～2021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。

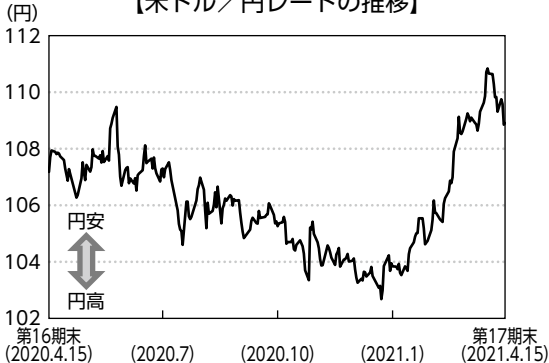
当期の米国リート市場は上昇しました。

期前半は新型コロナウイルスの新規感染者数拡大や米大統領選における政局の不透明感などのマイナス材料と、米政府による追加経済対策や堅調な株式市場の推移などのプラス材料が入り混じり、上下に推移する展開となりました。

期後半は米国国債金利の上昇を受けて下落する場面もありましたが、米大統領選においてバイデン氏の勝利が確実視されたことで不透明感が後退したことに加えて、米国における新型コロナウイルスワクチン普及の加速や追加経済対策への期待感、企業の好決算などを受けて米国株式が堅調に推移する中、米国リート市場も堅調に推移しました。

■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。

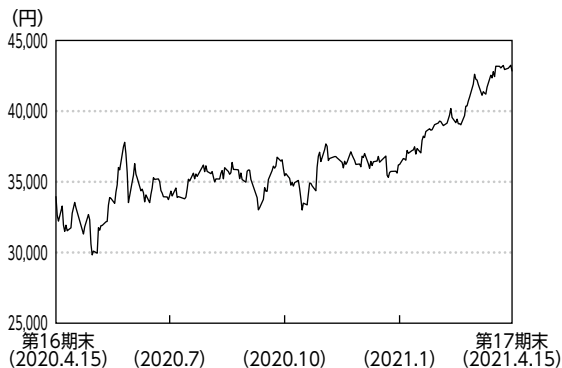
当期の米ドル／円レートは上昇しました。

期初より原油価格の急落や米ドル需給ひっ迫の緩和を受けて下落した後、5月には主要国における経済活動再開や新型コロナウイルスの治療薬・ワクチン開発への期待感を受けた市場心理の改善を背景に一時的に上昇しました。

その後は米中対立激化の懸念の高まりや新型コロナウイルスの感染再拡大などを受けて、米ドル安円高基調で推移しました。

1月に入ると米国における新型コロナウイルスワクチン普及の加速や大規模な財政政策の実施に対する期待感が高まる中、景気回復期待やインフレ加速懸念等を背景に米国国債金利が大幅に上昇したことなどから、急速に米ドル高円安が進行しました。

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>

- ・ 5月中旬から6月上旬にかけて、米政府による追加経済対策や堅調な株式市場の推移等を背景に米国リート市場が上昇したこと
- ・ 11月以降、米大統領選においてバイデン氏の勝利が確実視されたことで政局に対する不透明感が後退したことや新型コロナウイルスワクチンへの期待感から、株式市場が大きく上昇する中、米国リート市場も上昇したこと
- ・ 2月以降、米国における新型コロナウイルスワクチン普及の加速や追加経済対策への期待感、企業の好決算などを受けて米国株式が堅調に推移する中、米国リート市場も堅調に推移したことや、急速に米ドルが対円で上昇したこと

<下落要因>

- ・ 9月中旬から下旬にかけて、株式市場の下落に加えて新型コロナウイルスの感染が欧州で再拡大したことなどが警戒感を広げ米国リート市場が下落したことや、米中対立激化の懸念の高まりなどにより米ドルが対円で下落したこと
- ・ 10月中旬から下旬にかけて、新型コロナウイルスの感染再拡大や米大統領選における不透明感などから投資家のリスク回避姿勢が強まり米国リート市場が軟調な展開となったことに加えて、為替市場において米ドルが対円で下落したこと

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（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（15.9%）、データ・センター（13.8%）、アパート（12.1%）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、ショッピング・モールや多角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) 多角とは複数のセクターの物件を併せ持つリートのことです。

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。

当期の基準価額騰落率は+26.2%となり、参考指数騰落率（+30.5%）を下回りました。

これは対参考指数比でショッピング・モールを少なめに保有していたことや産業施設における銘柄選択などがマイナス要因となり参考指数を下回りました。

（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

米国の不動産市場については、地域や物件タイプによる差が広がっています。物流施設は好調を維持しており、アパートも全般的に堅調を維持していますが、都市中心部から郊外の物件へ需要の変化が生じている点には注意が必要であると考えています。賃料についても小売やホテルを除くと現状では90%程度は支払われていますが、新型コロナウイルスの感染拡大によりロックダウン（都市封鎖）が再度行われる地域では賃料延滞の増加が懸念されます。

このような環境下、当面の間は金利水準が低位に推移することが想定され、リート市場の対国債での利回りは過去の長期平均と比較して高い水準で推移しており、引き続き利回り面での魅力度は高いと見ています。

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・アプローチを用いたバリュエーションに基づき、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
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
17期 (2021年4月15日)	42,844	26.2	41,055	30.5	97.0	1,244

(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) 2020年4月15日	33,950	—	31,450	—	97.8
4月末	33,544	△ 1.2	31,328	△ 0.4	96.8
5月末	33,830	△ 0.4	31,533	0.3	97.3
6月末	34,116	0.5	31,791	1.1	96.9
7月末	35,056	3.3	32,408	3.0	97.3
8月末	35,727	5.2	33,273	5.8	97.3
9月末	34,336	1.1	31,901	1.4	97.5
10月末	33,493	△ 1.3	30,937	△ 1.6	97.3
11月末	36,376	7.1	34,348	9.2	97.2
12月末	36,385	7.2	34,349	9.2	97.5
2021年1月末	37,356	10.0	35,674	13.4	96.5
2月末	39,553	16.5	37,824	20.3	96.7
3月末	42,795	26.1	41,028	30.5	97.8
(期末) 2021年4月15日	42,844	26.2	41,055	30.5	97.0

(注) 騰落率は期首比です。

1万口当たりの費用明細

2020年4月16日～2021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)	18円 (18)	0.050% (0.050)	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)	0.260 (0.259)	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	113	0.312	

(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（36,239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

2020年4月16日～2021年4月15日

投資信託証券

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
BOSTON PROPERTIES INC	0.300	31	2	239
ACADIA REALTY TRUST	3	48	3	45
AGREE REALTY CORP	5	345	0.400	26
ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUIT	0.400	56	1	257
PROLOGIS INC	0.700	63	3	353
AVALONBAY COMMUNITIES INC	0.150	23	1	288
NATIONAL RETAIL PROPERTIES INC	—	—	7	264
CORPORATE OFFICE PROPERTIES	—	—	11	272
COUSINS PROPERTIES INC	—	—	5	182
DUKE REALTY CORP	—	—	14	535
EASTGROUP PROPERTIES	3	388	0.650	91
ESSEX PROPERTY TRUST INC	0.300	59	0.750	181
FEDERAL REALTY INVS TRUST	0.300	24	1	88
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	—	—	19	548
WELLTOWER INC	2	100	3	207
HOST HOTELS AND RESORTS INC	0.500	5	12	156
KILROY REALTY CORP	3	178	0.300	18
MACERICH CO/THE	13	169	1	13
SIMON PROPERTY GROUP INC	—	—	3	201
LIFE STORAGE INC	—	—	1	184
	(0.950)			
SUN COMMUNITIES INC	0.794	106	0.950	138
UDR INC	1	34	4	179
VENTAS INC	7	315	1	56
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	—	—	2	125
EXTRA SPACE STORAGE INC	4	392	0.900	101
CUBESMART	—	—	9	249
DIGITAL REALTY TRUST INC	—	—	3	487
DIAMONDROCK HOSPITALITY CO	20	107	5	45
DOUGLAS EMMETT INC	—	—	8	235
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST	—	—	6	66
TERRENO REALTY CORP	3	182	0.900	51
AMERICAN ASSETS TRUST INC	—	—	7	191
EQUINIX INC	0.300	206	0.450	330
VEREIT	24	290	23	506
	(△ 48)			

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
HEALTHCARE TRUST OF AMERICA	2	56	5	144
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	0.800	23	5	150
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	1	37	10	473
SPIRIT REALTY CAPITAL INC	10	393	6	252
EMPIRE STATE REALTY TRUST IN	17	141	6	68
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	6	65	8	135
QTS REALTY TRUST INC-CL A	4	296	0.800	49
INDEPENDENCE REALTY TRUST IN	10	105	3	48
STORE CAPITAL CORP	—	—	7	129
PARAMOUNT GROUP INC	11	125	—	—
SERITAGE GROWTH PROP- A REIT	—	—	3	47
INVITATION HOMES INC	1	52	6	175
VICI PROPERTIES INC	4	113	7	186
AMERICOLD REALTY TRUST	4	156	6	220

(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

2021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	4	2	228	24,902
ACADIA REALTY TRUST	5	6	129	14,107
AGREE REALTY CORP	—	4	332	36,187
ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUIT	2	1	213	23,279
PROLOGIS INC	10	8	893	97,288
AVALONBAY COMMUNITIES INC	3	1	313	34,160
NATIONAL RETAIL PROPERTIES INC	7	—	—	—
CORPORATE OFFICE PROPERTIES	11	—	—	—
COUSINS PROPERTIES INC	5	—	—	—
DUKE REALTY CORP	14	—	—	—
EASTGROUP PROPERTIES	—	2	356	38,825
ESSEX PROPERTY TRUST INC	2	1	548	59,764
FEDERAL REALTY INVS TRUST	2	1	145	15,895
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	19	—	—	—
WELLTOWER INC	8	7	570	62,153

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
HOST HOTELS AND RESORTS INC	31	20	352	38,356
KILROY REALTY CORP	—	2	182	19,857
MACERICH CO/THE	—	12	147	16,114
SIMON PROPERTY GROUP INC	3	—	—	—
LIFE STORAGE INC	3	2	237	25,888
SUN COMMUNITIES INC	1	1	268	29,220
UDR INC	12	9	402	43,785
VENTAS INC	—	5	321	35,045
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	5	3	236	25,739
EXTRA SPACE STORAGE INC	—	3	444	48,453
CUBESMART	9	—	—	—
DIGITAL REALTY TRUST INC	6	2	394	43,014
DIAMONDROCK HOSPITALITY CO	—	14	143	15,619
DOUGLAS EMMETT INC	8	—	—	—
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST	6	—	—	—
TERRENO REALTY CORP	—	2	145	15,798
AMERICAN ASSETS TRUST INC	7	—	—	—
EQUINIX INC	1	1	937	102,083
VEREIT	51	4	161	17,560
HEALTHCARE TRUST OF AMERICA	9	6	170	18,568
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	10	5	202	22,040
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	9	—	—	—
SPIRIT REALTY CAPITAL INC	—	4	208	22,679
EMPIRE STATE REALTY TRUST IN	—	11	126	13,771
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	21	18	382	41,648
QTS REALTY TRUST INC-CL A	—	3	248	27,115
INDEPENDENCE REALTY TRUST IN	—	7	113	12,395
STORE CAPITAL CORP	7	—	—	—
PARAMOUNT GROUP INC	—	11	126	13,746
SERITAGE GROWTH PROP- A REIT	3	—	—	—
INVITATION HOMES INC	15	10	355	38,676
VICI PROPERTIES INC	23	21	608	66,251
AMERICOLD REALTY TRUST	12	10	424	46,268
合計	□数・金額	361	236	—
	銘柄数<比率>	35	35	—
				<97.0%>

(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

2021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	1,206,266	95.3
コール・ローン等、その他	59,548	4.7
投資信託財産総額	1,265,815	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108.91円です。

(注2) 外貨建純資産(1,244,772千円)の投資信託財産総額(1,265,815千円)に対する比率は98.3%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

(2021年4月15日現在)

項目	当期末
(A) 資産	1,279,034,894円
コール・ローン等	30,650,144
投資信託証券(評価額)	1,206,266,675
未収入金	38,654,135
未収配当金	3,463,940
(B) 負債	34,930,367
未払金	29,651,096
未払解約金	5,279,268
その他未払費用	3
(C) 純資産総額(A-B)	1,244,104,527
元本	290,378,995
次期繰越損益金	953,725,532
(D) 受益権総口数	290,378,995口
1万口当たり基準価額(C/D)	42,844円

(注1) 期首元本額 422,898,510円
 期中追加設定元本額 7,322,906円
 期中一部解約元本額 139,842,421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) 53,421,917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) 222,991,077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) 62,704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) 13,903,297円

損益の状況

当期(2020年4月16日~2021年4月15日)

項目	当期
(A) 配当等収益	36,785,179円
受取配当金	36,789,798
受取利息	180
支払利息	△ 4,799
(B) 有価証券売買損益	257,651,959
売買益	295,675,165
売買損	△ 38,023,206
(C) 信託報酬等	△ 3,417,406
(D) 当期損益金(A+B+C)	291,019,732
(E) 前期繰越損益金	1,012,842,506
(F) 追加信託差損益金	17,550,849
(G) 解約差損益金	△ 367,687,555
(H) 合計(D+E+F+G)	953,725,532
次期繰越損益金(H)	953,725,532

(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。