



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)

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**

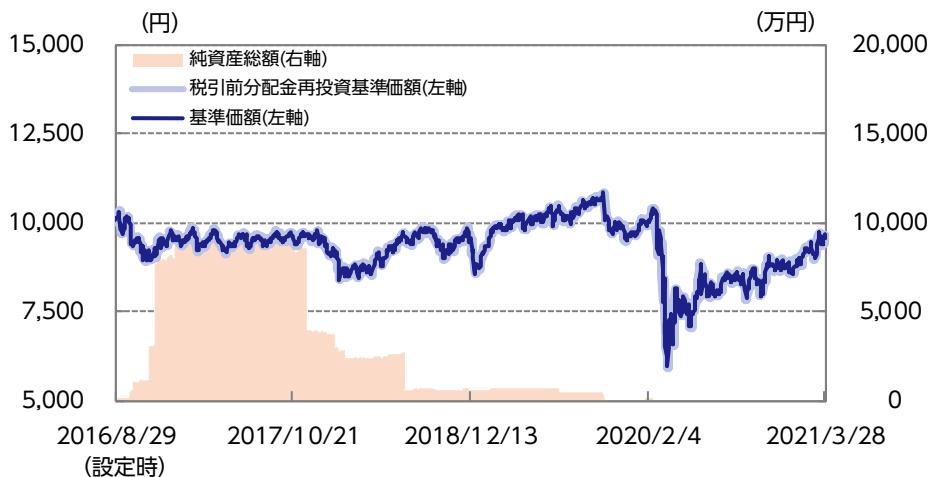
1
年
回
決算型



マンスリーレポート
2021年3月末現在

運用実績 為替ヘッジあり (年1回決算型)

基準価額・純資産の推移



基準価額および純資産総額

基準価額	9,603円
前月末比	348円
純資産総額	26万円

分配の推移 (1万口当り、税引前)

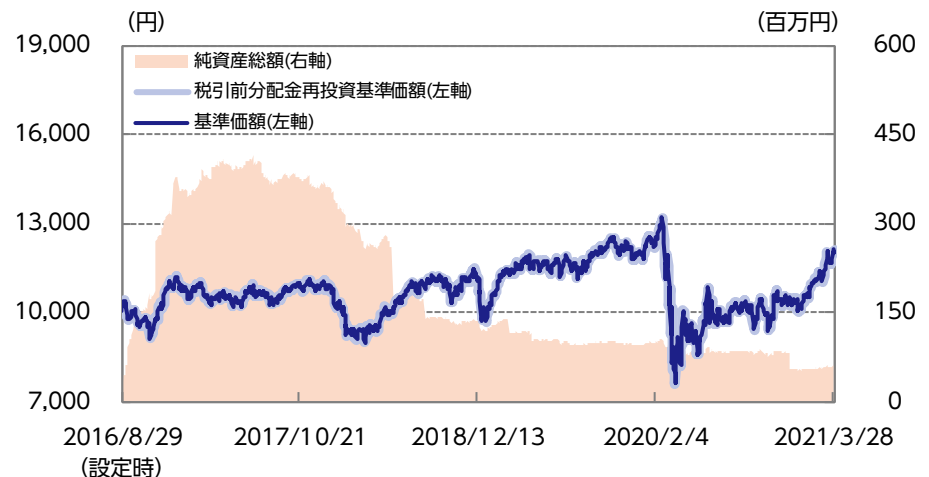
第1期	2017年4月	0円
第2期	2018年4月	0円
第3期	2019年4月	0円
第4期	2020年4月	0円
第5期	2021年4月	-
直近1年間累計		0円
設定来累計額		0円

基準価額の騰落率 (税引前分配金再投資)

	1ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年	3年	設定来
ファンド	3.8%	9.6%	17.9%	29.6%	9.6%	-4.0%

運用実績 為替ヘッジなし (年1回決算型)

基準価額・純資産の推移



基準価額および純資産総額

基準価額	12,093円
前月末比	899円
純資産総額	59百万円

分配の推移 (1万口当り、税引前)

第1期	2017年4月	0円
第2期	2018年4月	0円
第3期	2019年4月	0円
第4期	2020年4月	0円
第5期	2021年4月	-
直近1年間累計		0円
設定来累計額		0円

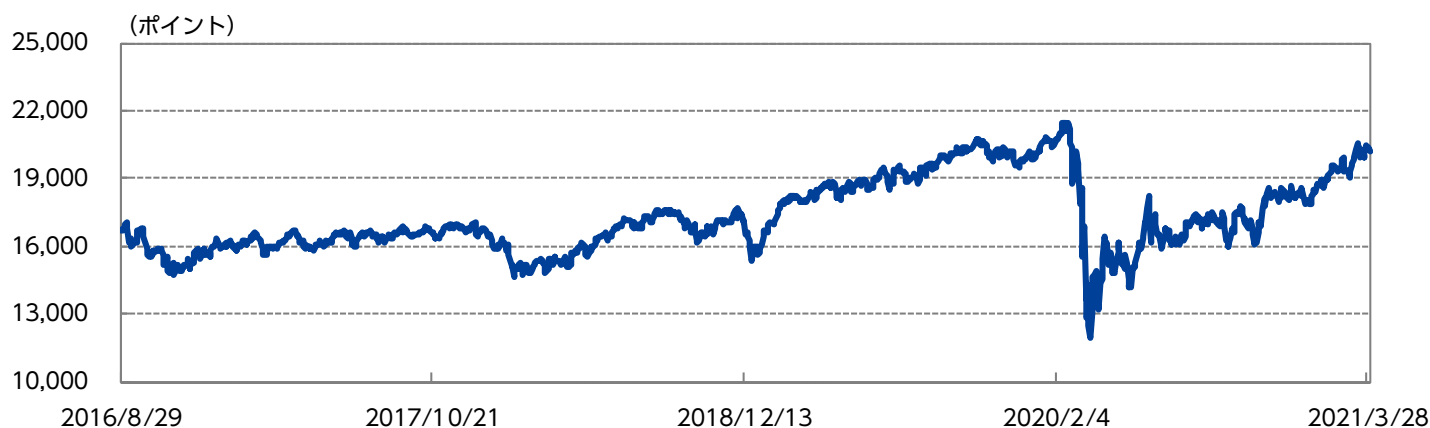
基準価額の騰落率 (税引前分配金再投資)

	1ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年	3年	設定来
ファンド	8.0%	17.1%	23.6%	31.6%	28.3%	20.9%

※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。
 ※基準価額は信託報酬控除後のものです。税引前分配金再投資基準価額は分配金(税引前)を再投資したものと計算しております。なお、信託報酬率は「手続・手数料等」の「ファンドの費用」をご覧ください。
 ※運用状況によっては、分配金額が変わる場合、あるいは分配金が支払われない場合があります。分配金は信託財産から支払いますので、基準価額が下がる要因となります。収益分配金には普通分配金に対して所得税および地方税がかかります(個人受益者の場合)。
 ※ファンド騰落率は分配金(税引前)を再投資したものと計算しており、実際の投資家利回りと異なります。
 ※基準価額の前月末比は、決算日到来月に分配金支払実績がある場合、分配金込みで算出しています。

マーケットの状況

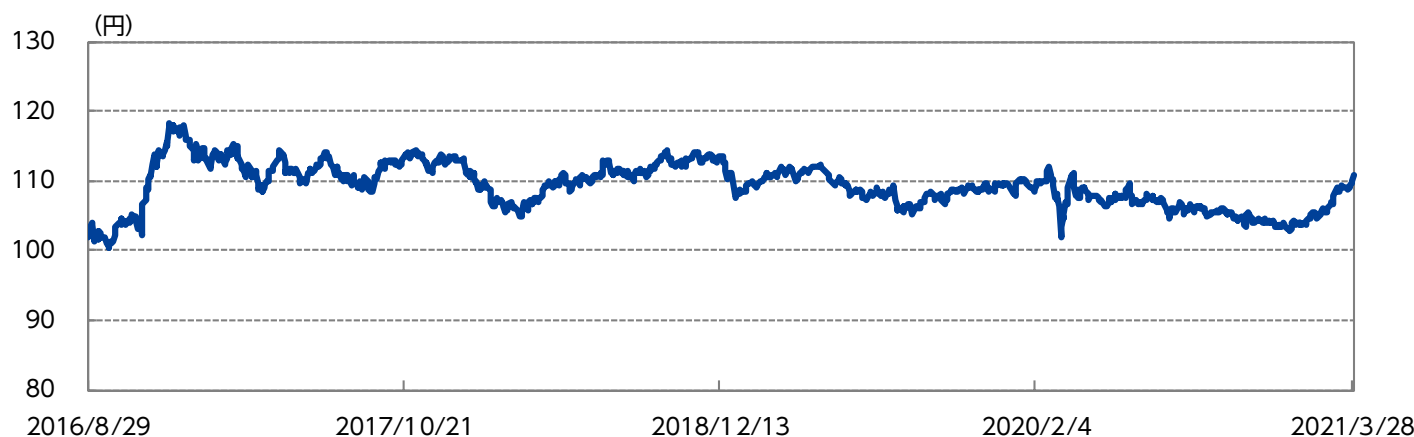
<ご参考> FTSE NAREITエクイティリート・トータルリターン・インデックス※の推移



※ブルームバーグのデータをもとに、ニッセイアセットマネジメントが作成しています。

※FTSE NAREITエクイティリート・トータルリターン・インデックスは、FTSEにより算出されてい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に帰属します。

<ご参考> 為替（米ドル・円レート）の推移 <当月末現在 110.71円>



※対顧客電信売買相場仲値のデータをもとに、ニッセイアセットマネジメントが作成しています。

マザーファンドの状況

ポートフォリオ情報

組入銘柄配当利回り	2.91%
配当課税控除後配当利回り	2.62%
銘柄数	34

※組入銘柄配当利回りは、各組入銘柄の配当利回りを加重平均して算出した値です。また、税金、信託報酬等控除前のもので実際の分配金利回りとは異なります。

※米国株式（含むREIT）への投資においては、配当金に対して米国内で課税（注）されます。

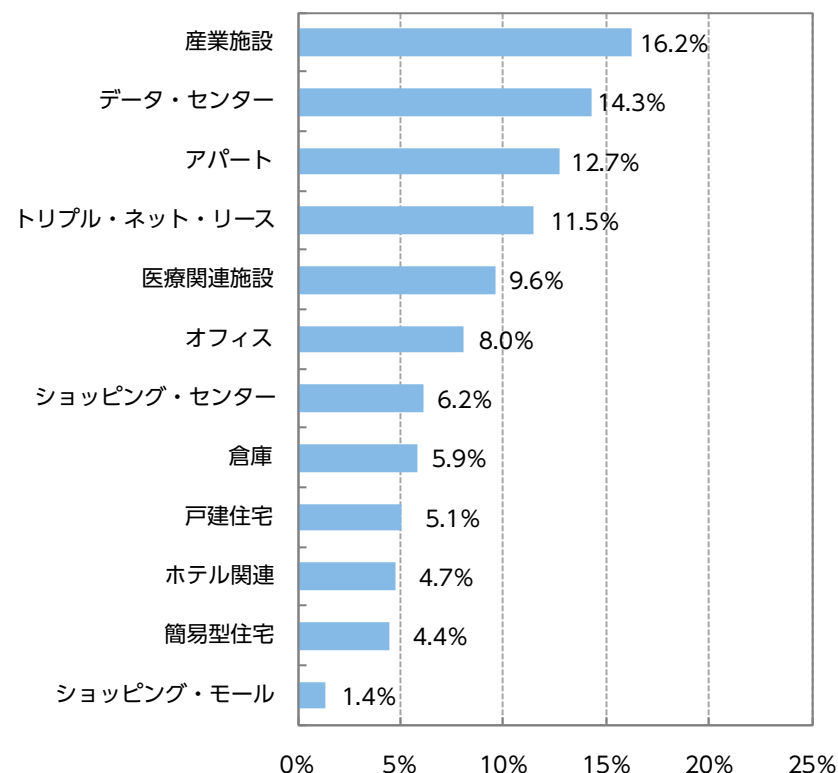
（注）当レポート発行時点において適用される源泉税率は10%となっております。

組入比率

米国リート	97.8%
キャッシュ等	2.2%

※対純資産総額比

セクター別組入比率



※対組入銘柄評価額比

※セクターはA E W社独自の分類によるものです。以下同じです。

※トリプル・ネット・リースとは1棟貸しに多く見られる賃貸形態です。

※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。

組入上位10銘柄

	銘柄	セクター	比率
1	EQUINIX INC	データ・センター	8.2%
2	PROLOGIS INC	産業施設	7.9%
3	VICI PROPERTIES INC	トリプル・ネット・リース	5.5%
4	WELLTOWER INC	医療関連施設	5.0%
5	ESSEX PROPERTY TRUST INC	アパート	5.0%
6	DIGITAL REALTY TRUST INC	データ・センター	3.9%
7	AMERICOLD REALTY TRUST	産業施設	3.9%
8	EXTRA SPACE STORAGE INC	倉庫	3.8%
9	UDR INC	アパート	3.7%
10	BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	ショッピング・センター	3.7%

※対組入銘柄評価額比

当月の市況動向

当月の米国リート市場は、上昇しました。長期金利の上昇を受けて月初にリート市場は下落したものの、月中にかけては追加経済対策法案の成立を背景に景気の早期回復期待が高まったことから米国株式市場が上昇すると、リート市場もつれ高となりました。その後、長期金利の上昇や米連邦準備制度理事会（F R B）が大手銀行の資本規制の緩和措置終了を発表したことなどが嫌気され弱含みましたが、月末にかけては、新型コロナウイルスのワクチン普及ペースの加速やバイデン米政権による大規模なインフラ投資計画などへの期待からリート市場も再び上昇しました。

A E W社分類によるセクター別の騰落率では、ショッピング・モールを除くすべてのセクターが上昇しました。

当月の米ドル円相場は上昇しました。F R Bが足もとの金利上昇に対して静観する姿勢を示す中、米金利の上昇が継続したことや、米国の追加経済対策法案の成立や新型コロナウイルスワクチンの早期普及への期待等から、ドル・円は上昇し、110円の大台を回復しました。結局、月末は110.71円（東京市場）と前月末比4.46円の円安ドル高となりました。

ファンドの状況

当月の運用については、参考指数対比でデータ・センターや産業施設などを多めとし、ショッピング・モール、多角などを少なめとしました。

当月末の基準価額は、保有銘柄の価格上昇などにより、為替ヘッジありは前月末比+348円、為替ヘッジなしは前月末比+899円となりました。

今後の見通しと運用方針

米国の不動産市場について、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の需要の推移が生じている点には注意が必要だと考えます。賃料も、小売やホテルを除けば現状では90%程度は支払われていますが、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。

当ファンドは今後もマザーファンドへの投資を通じて、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す。

ファンドの特色

①主に米国のリートへ投資を行い、信託財産の成長を図ることを目標とした運用を行います。

ファンドは、特化型運用を行います。特化型運用ファンドとは、投資対象に一般社団法人投資信託協会規則に定める寄与度が10%を超える支配的な銘柄が存在、または存在することとなる可能性が高いファンドをいいます。
 ファンドが主要投資対象とする米国のリートには、寄与度が10%を超える、または超える可能性の高い支配的な銘柄が存在するため、特定の銘柄への投資が集中することがあり、当該銘柄に経営破綻や経営・財務状況の悪化などが生じた場合には、大きな損失が発生することがあります。

②米国不動産投資顧問会社のA E WキャピタルマネジメントL.P.に運用を委託します。

③年1回決算を行います。

④「為替ヘッジあり」と「為替ヘッジなし」の2つのファンドから選択いただけます。

●「為替ヘッジあり」と「為替ヘッジなし」との間でスイッチング*を行うことができます。

*スイッチングとは、保有しているファンドの換金と同時に乗換えるファンドを購入する取引です。

投資リスク

※ご購入に際しては、投資信託説明書（交付目論見書）の内容を十分にお読みください。

基準価額の変動要因

●ファンド（マザーファンドを含みます）は、値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替変動リスクもあります）に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、投資元本を割込むことがあります。

●**ファンドは、預貯金とは異なり、投資元本および利回りの保証はありません。運用成果（損益）はすべて投資者の皆様のものとなりますので、ファンドのリスクを十分にご認識ください。**

主な変動要因

不動産投資信託（リート）投資リスク	保有不動産に関するリスク	リーートの価格は、リートが保有する不動産の価値および賃貸料収入の増減等、また不動産市況や景気動向等の影響を受け変動します。 リートが保有する不動産の賃貸料や稼働率の低下、また自然災害等によって保有する不動産に損害等が生じた場合、リーートの価格が下落することがあります。
	金利変動リスク	リートは、金利が上昇する場合、他の債券の利回り等との比較から売却され、価格が下落することがあります。 また、金融機関等から借入れを行うリートは、金利上昇時には金利負担の増加により収益性が悪化し、リーートの価格が下落することがあります。
	信用リスク	リートは一般の法人と同様に倒産のリスクがあり、リーートの経営や財務状況が悪化した場合、リーートの価格が下落することがあります。
	リートおよび不動産等の法制度に関するリスク	リートおよび不動産等に関する法制度（税制・建築規制等）の変更により不動産の価値および収益性が低下する場合、リーートの価格が下落することおよび分配金が減少することがあります。
為替変動リスク	<p>〈為替ヘッジあり〉</p> <p>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。ただし、為替ヘッジを完全に行うことができないとは限らないため、外貨の為替変動の影響を受ける場合があります。また、円の金利が為替ヘッジを行う当該外貨の金利より低い場合などには、ヘッジコストが発生することがあります。</p> <p>〈為替ヘッジなし〉</p> <p>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わないため、為替変動の影響を直接的に受けます。一般に円高局面ではファンドの資産価値が減少します。</p>	
流動性リスク	市場規模が小さいまたは取引量が少ない場合、市場実勢から予期される時期または価格で取引が行えず、損失を被る可能性があります。	

分配金に関する留意事項

- 分配金は、預貯金の利息とは異なり、ファンドの信託財産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。
- 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、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。また、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すものではありません。
- 受益者のファンドの購入価額によっては、支払われる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。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりが小さかった場合も同様です。

手続・手数料等

※基準価額は便宜上1万口当りに換算した価額で表示されます。

お申込みメモ

購入時	購入単位	販売会社が定める単位とします。
	購入価額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額とします。
換金時	換金価額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額とします。
	換金代金	換金申込受付日から起算して、原則として5営業日目からお支払いします。
申込について	申込締切時間	原則として毎営業日の午後3時までに販売会社の手続きが完了したものを当日受付分とします。
	申込不可日	ニューヨーク証券取引所またはニューヨークの銀行等の休業日と同日の場合は、購入・換金・スイッチングの申込みの受け付けを行いません。
決算・分配	決算日	4月15日（該当日が休業日の場合は翌営業日）
	収益分配	年1回の毎決算日に、収益分配方針に基づき収益分配を行います。
その他	信託期間	2022年4月15日まで（設定日：2016年8月29日）
	繰上償還	委託会社はあらかじめ受益者に書面により通知する等の手続きを経て、ファンドを繰上償還させることがあります。
	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「愛称：NISA（ニーサ）」の適用対象です。NISAをご利用の場合、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一定期間非課税となります。販売会社で非課税口座を開設するなど、一定の条件に該当する方が対象となります。詳しくは、販売会社にお問合せください。
	スイッチング	「為替ヘッジあり」と「為替ヘッジなし」との間でスイッチングが可能です。スイッチングの際には、換金時と同様に税金および販売会社が定める購入時手数料・税金がかかります。 ※販売会社によっては、どちらか一方のファンドのみの取扱いとなる場合やスイッチングの取扱いを行わない場合があります。詳しくは販売会社にお問合せください。

❗ ご購入に際しては、投資信託説明書（交付目論見書）の内容を十分にお読みください。

ファンドの費用

投資者が直接的に負担する費用		
購入時	購入時手数料	購入申込受付日の翌営業日の基準価額に 3.3%（税抜3.0%） を上限として販売会社が独自に定める率をかけた額とします。 ※ 料率は変更となる場合があります。詳しくは販売会社にお問合せください。
換金時	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		
毎日	運用管理費用（信託報酬）	ファンドの純資産総額に 年率1.65%（税抜1.5%） をかけた額とし、ファンドからご負担いただきます。
	監査費用	ファンドの純資産総額に年率0.011%（税抜0.01%）をかけた額を上限とし、ファンドからご負担いただきます。
随時	その他の費用・手数料	組入有望証券の売買委託手数料、信託事務の諸費用および借入金の利息等はファンドからご負担いただきます。これらの費用は運用状況等により変動するため、事前に料率・上限額等を記載することはできません。

- ❗ 当該費用の合計額、その上限額および計算方法は、運用状況および受益者の保有期間等により異なるため、事前に記載することはできません。
- ❗ 詳しくは、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

税金

分配時の普通分配金、換金（解約）時および償還時の差益（譲渡益）に対して、所得税および地方税がかかります。詳しくは、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

委託会社【ファンドの運用の指図を行います】	ファンドに関するお問合せ先
ニッセイアセットマネジメント株式会社 金融商品取引業者登録番号 関東財務局長（金商）第369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	ニッセイアセットマネジメント株式会社 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/
受託会社【ファンドの財産の保管および管理を行います】	
三菱UFJ信託銀行株式会社	

ご留意いただきたい事項

- ①投資信託はリスクを含む商品であり、運用実績は市場環境等により変動し、運用成果（損益）はすべて投資者の皆様のものとなります。投資元本および利回りが保証された商品ではありません。
- ②当資料はニッセイアセットマネジメントが作成したものです。ご購入に際しては、販売会社よりお渡しする投資信託説明書（交付目論見書）、契約締結前交付書面等（目論見書補完書面を含む）の内容を十分にお読みになり、ご自身でご判断ください。
- ③投資信託は、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。また、登録金融機関で購入された場合、投資者保護基金による支払いの対象にはなりません。
- ④投資信託のお取引に関しては、クーリング・オフ（金融商品取引法第37条の6の規定）の適用はありません。
- ⑤当資料のいかなる内容も将来の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません。また、資金動向、市況動向等によっては方針通りの運用ができない場合があります。
- ⑥当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- ⑦当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- ⑧当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有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。

取扱販売会社一覧

※販売会社は今後変更となる場合があります。また、販売会社によっては、新規のお申込みを停止している場合もあります。

詳しくは、販売会社または委託会社の照会先までお問合せください。

取扱販売会社名	登録金融機関		登録番号	日本証券業協会	一般社団法人	一般社団法人	一般社団法人
	金融商品取引業者	登録金融機関			日本投資顧問業協会	金融先物取引業協会	第二種金融商品取引業協会
株式会社SBI証券	○		関東財務局長(金商)第44号	○		○	○
松井証券株式会社(※)	○		関東財務局長(金商)第164号	○		○	
丸三証券株式会社	○		関東財務局長(金商)第167号	○			
楽天証券株式会社	○		関東財務局長(金商)第195号	○	○	○	○

(※)「為替ヘッジなし」のみのお取扱いとなります。