

<為替ヘッジあり（年1回決算型）>

第3期末（2019年4月15日）


基準価額	10,221円
純資産総額	657万円
騰落率	18.1%
分配金	0円

<為替ヘッジなし（年1回決算型）>

第3期末（2019年4月15日）

基準価額	11,936円
純資産総額	117百万円
騰落率	26.5%
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

NISSAI
ASSET MANAGEMENT

東京都千代田区丸の内1-6-6

ニッセイ／A E W・ U S 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**

交付運用報告書

作成対象期間：2018年4月17日～2019年4月15日

第3期（決算日 2019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・U S 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3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。

各ファンドは、投資信託約款において、運用報告書（全体版）に記載すべき事項を、電磁的方法によりご提供する旨を定めており、下記の手順で運用報告書（全体版）をダウンロードすることができます。また、運用報告書（全体版）は、受益者のご請求により交付されます。交付をご請求される方は、販売会社までお問い合わせください。

【ダウンロード方法】上記ホームページ→ファンド検索→ファンド名入力→ファンド詳細ページ→運用レポート→運用報告書（全体版）

UD FONT

ユニバーサルデザイン（UD）の考えに基づいた見やすいデザインの文字を採用しています。

運用経過

2018年4月17日～2019年4月15日

基準価額等の推移



第3期首	8,656円	既払分配金	0円
第3期末	10,221円	騰落率 (分配金再投資ベース)	18.1%

(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。以下同じです。

■ 基準価額の主な変動要因

前半は米国における堅調な企業決算や米長期金利が低下基調で推移したことを下支えに、米国リート市場が上昇したことにより基準価額は上昇しました。

前半ばは米中貿易摩擦や米金利の動向等から米国リート市場は上下に振れる展開となり、基準価額も同様の推移となりました。12月には世界的な景気減速懸念が高まったことなどを背景に米株式市場が大幅に下落し、米国リート市場も下落したことから、基準価額は下落しました。

期末にかけては米連邦公開市場委員会(FOMC)の今後の利上げに対する慎重な姿勢を受けて、米長期金利が低下基調で推移したことなどを背景に米株式市場が上昇し、米国リート市場も再び上昇したことから、基準価額は上昇しました。

1万口当たりの費用明細

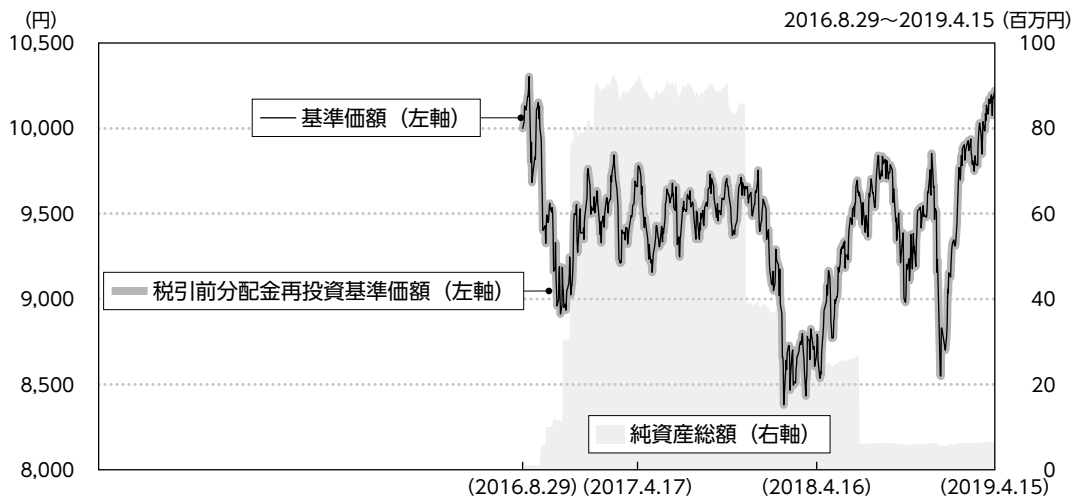
項目	第3期		項目の概要
	金額	比率	
信託報酬	153円	1.615%	$\text{信託報酬} = \text{期中の平均基準価額} \times \text{信託報酬率} \times \frac{\text{期中の日数}}{\text{年間の日数}}$ 期中の平均基準価額は9,473円です。
(投信会社)	(87)	(0.915)	ファンドの運用、法定書類等の作成、基準価額の算出等の対価
(販売会社)	(61)	(0.646)	購入後の情報提供、運用報告書等各种書類の送付、口座内でのファンドの管理および事務手続き等の対価
(受託会社)	(5)	(0.054)	ファンドの財産の保管・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	3	0.033	$\text{売買委託手数料} = \text{期中の売買委託手数料} / \text{期中の平均受益権口数}$ 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
(投資信託証券)	(3)	(0.033)	
有価証券取引税	0	0.001	$\text{有価証券取引税} = \text{期中の有価証券取引税} / \text{期中の平均受益権口数}$ 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
(投資信託証券)	(0)	(0.001)	
その他費用	24	0.249	$\text{その他費用} = \text{期中のその他費用} / \text{期中の平均受益権口数}$
(保管費用)	(14)	(0.143)	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)	(0.008)	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)	(9)	(0.098)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	180	1.899	

(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。

最近5年間の基準価額等の推移



(注1) 当ファンドの設定日は2016年8月29日です。

(注2) 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、設定時の基準価額にあわせて指数化しています。

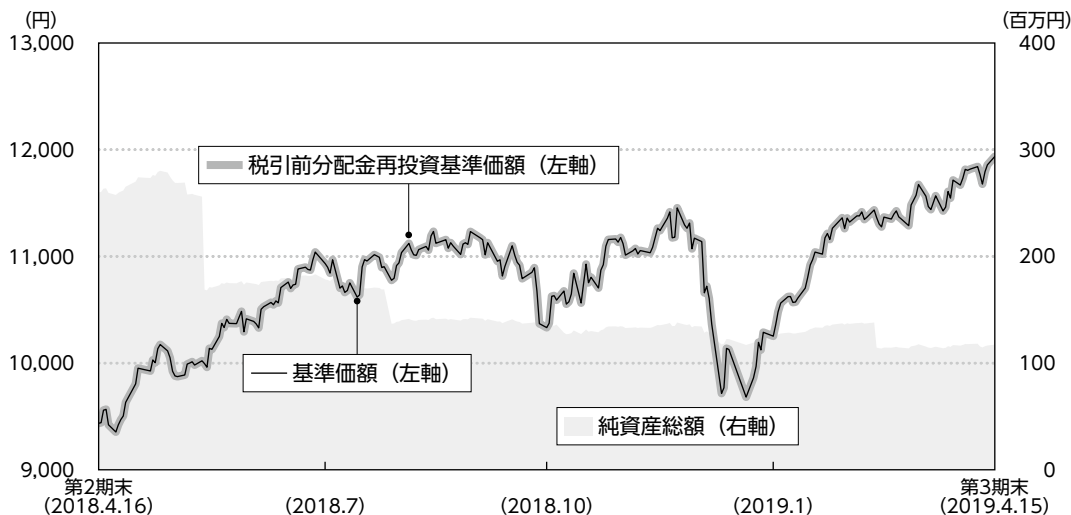
(注3) 分配金を再投資するかどうかについてはお客様がご利用のコースにより異なります。また、ファンドの購入金額により課税条件も異なります。したがって、お客様の損益の状況を示すものではありません。

決算日		2016年8月29日	2017年4月17日	2018年4月16日	2019年4月15日
基準価額 (分配前)	(円)	10,000	9,658	8,656	10,221
期間分配金合計 (税引前)	(円)	—	0	0	0
税引前分配金再投資基準価額の騰落率	(%)	—	△3.4	△10.4	18.1
参考指数騰落率	(%)	—	△2.8	△ 8.9	20.3
純資産総額	(百万円)	1	91	23	6

(注1) 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。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社に帰属します。以下同じです。

(注2) 設定日の基準価額は当初設定価額を、純資産総額は当初設定元本を記載しています。

基準価額等の推移



第3期首	9,436円	既払分配金	0円
第3期末	11,936円	騰落率（分配金再投資ベース）	26.5%

(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。以下同じです。

■ 基準価額の主な変動要因

前半は米国における堅調な企業決算や米長期金利が低下基調で推移したことを下支えに、米国リート市場が上昇したことにより基準価額は上昇しました。

後半は米中貿易摩擦や米金利の動向等から米国リート市場は上下に振れる展開となり、基準価額も同様の推移となりました。12月には世界的な景気減速懸念が高まったことなどを背景に米株式市場が大幅に下落し、米国リート市場も下落したことや米ドル安円高の進行により、基準価額は下落しました。

期末にかけてはFOMCの今後の利上げに対する慎重な姿勢を受けて、米長期金利が低下基調で推移したことなどを背景に米株式市場が上昇し、米国リート市場も再び上昇したことや米ドル高円安の影響も加わり、基準価額は上昇しました。

1万口当たりの費用明細

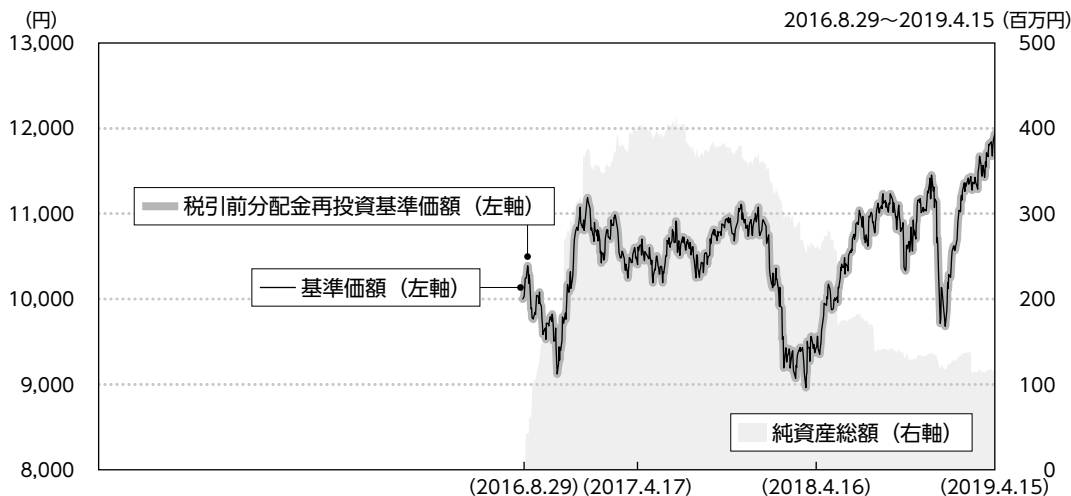
項目	第3期		項目の概要
	金額	比率	
信託報酬	175円	1.615%	信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率× $\frac{\text{期中の日数}}{\text{年間の日数}}$ 期中の平均基準価額は10,815円です。
(投信会社)	(99)	(0.915)	ファンドの運用、法定書類等の作成、基準価額の算出等の対価
(販売会社)	(70)	(0.646)	購入後の情報提供、運用報告書等各种書類の送付、口座内でのファンドの管理および事務手続き等の対価
(受託会社)	(6)	(0.054)	ファンドの財産の保管・管理、委託会社からの指図の実行等の対価
売買委託手数料	4	0.034	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)	(0.034)	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	17	0.155	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)	(16)	(0.143)	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	195	1.805	

(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。

最近5年間の基準価額等の推移



(注1) 当ファンドの設定日は2016年8月29日です。

(注2) 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、設定時の基準価額にあわせて指数化しています。

(注3) 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。

決算日		2016年8月29日	2017年4月17日	2018年4月16日	2019年4月15日
基準価額（分配落）	（円）	10,000	10,404	9,436	11,936
期間分配金合計（税引前）	（円）	—	0	0	0
税引前分配金再投資基準価額の騰落率	（％）	—	4.0	△9.3	26.5
参考指数騰落率	（％）	—	6.0	△7.9	28.8
純資産総額	（百万円）	1	395	260	117

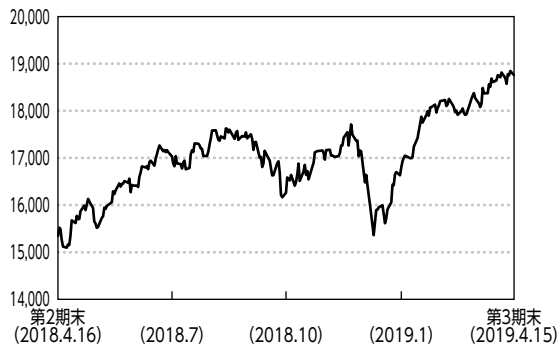
(注1) 参考指数はFTSE NAREITエクイティリート・トータルリターン・インデックス（円換算ベース）です。なお円換算の際には、国内の対顧客電信売買相場仲値を使用しています。FTSE NAREITエクイティリート・トータルリターン・インデックスは、FTSE社により算出されている米国の代表的なリート指数です。インデックスに関するすべての権利は、FTSE社に帰属します。以下同じです。

(注2) 設定日の基準価額は当初設定価額を、純資産総額は当初設定元本を記載しています。

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、期を通じて見ると上昇しました。

期初は米国における堅調な企業決算や米長期金利が低下基調で推移したことを下支えに、米国リート市場は上昇しました。

期半ばは米中貿易摩擦や米金利の動向等から米国リート市場は上下に振れる展開となりました。12月には世界的な景気減速懸念が高まったことなどを背景に米株式市場が大幅に下落したことから、米国リート市場も下落しました。

期末にかけてはFOMCの今後の利上げに対する慎重な姿勢を受けて、米長期金利が低下基調で推移したことなどを背景に米株式市場が上昇し、米国リート市場も再び上昇しました。

■ 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取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、期を通じて見ると上昇しました。

期前半は米経済が堅調に推移する中、日米金利差が拡大したことや北米自由貿易協定（NAFTA）再交渉における進展期待などから、米ドルは対円で上昇しました。

12月には世界的な景気減速懸念が高まったことや米株式市場の下落等を背景に投資家のリスク回避姿勢が強まったことから、米ドルは対円で下落しました。

期末にかけては米金融政策の利上げ姿勢の転換が好感されたことや米中通商協議への楽観的な見方などから投資家のリスク選好姿勢が改善したことにより、米ドルは対円で上昇しました。

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。

当期末での業種別組入比率の上位は、アパート（13.9%）、産業施設等（11.7%）、オフィス（11.4%）としています。対参考指数比では、ショッピング・モールや産業施設等銘柄などの比率を高めとし、トリプル・ネット・リースやホテル関連銘柄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。

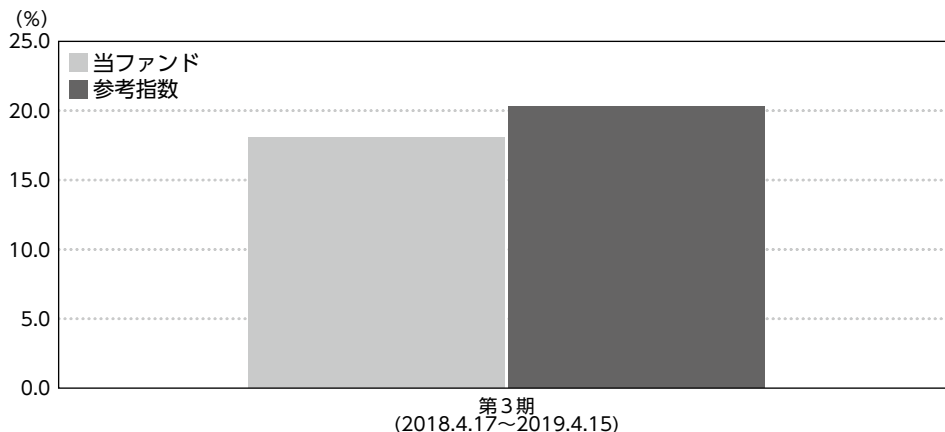
(注3) 参考指数は、F T S E N A R E I T エクイティリート・トータルリターン・インデックス（円換算ベース）です。

(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、トリプル・ネット・リースセクターの配分を少なめとしていたことやショッピング・モールセクターの配分を多めとしていたこと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。

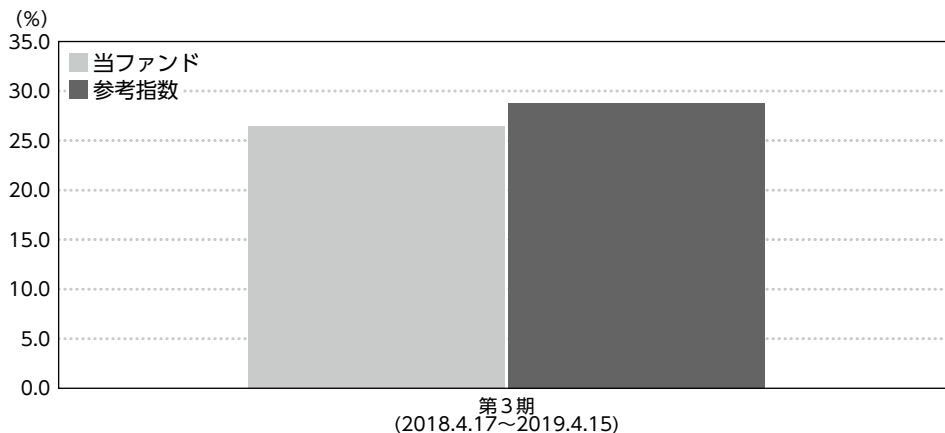
■ 為替ヘッジあり（年1回決算型）



(注) 基準価額の騰落率は分配金込みです。

当期の税引前分配金再投資基準価額騰落率は+18.1%となり、参考指数騰落率（+20.3%）を下回りました。

■ 為替ヘッジなし（年1回決算型）



(注) 基準価額の騰落率は分配金込みです。

当期の税引前分配金再投資基準価額騰落率は+26.5%となり、参考指数騰落率（+28.8%）を下回りました。

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
	2018年4月17日～2019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	900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
	2018年4月17日～2019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	1,935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みます）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

米国商業用不動産のファンダメンタルズ（賃料水準や物件稼働率）は、空室率が改善し物件の供給ペースも落ち着きを見せ始めており、引き続き堅調さを保っています。

この良好な需給環境を受け、リーートの配当利回りは相対的に投資への魅力が感じられる水準で推移しています。不動産市況サイクルは成熟期を迎えており、商業用不動産物件の需要に減速感がある一方で、ほとんどのセクターにおいて新規供給が限定的な状態が当面継続すると見込みます。また、新規雇用者数は拡大基調にあり失業率が2001年以降で最低の水準となっていることや所得が増加していることなどから、不動産物件に対する需要は引き続き堅調に推移すると考えています。

今後、米国リート市場は短期的には米国の政策動向や金利動向等をにらみ上下する動きが続く可能性があるものの不動産市況に大きな影響を与える景気後退の兆しは見られないこともあり、中長期的には良好なファンダメンタルズを反映し、底堅く推移することが期待されます。

引き続きボトムアップ・アプローチによる銘柄選択に基づき、ダウンスайд・リスク（下振れリスク）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のある銘柄を中心に組み入れを行います。

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3期末 2019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	100.6%

(注1) 組入比率は純資産総額に対する評価額の割合です。資産の状況等によっては合計が100%にならない場合があります。

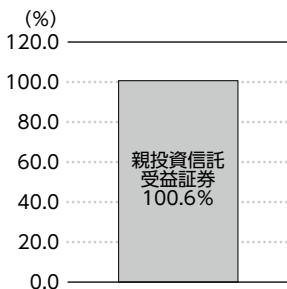
(注2) 組入全ファンドを記載しています。

■純資産等

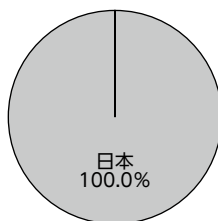
項目	第3期末 2019年4月15日
純資産総額	6,571,700円
受益権総口数	6,429,505口
1万口当たり基準価額	10,221円

(注) 当期間中における追加設定元本額は28,917円、同解約元本額は21,111,662円です。

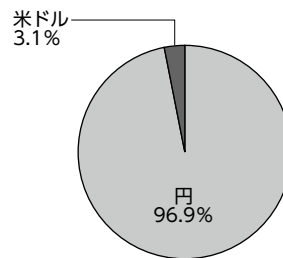
■資産別配分



■国別配分



■通貨別配分



(注1) 資産別・国別・通貨別配分は、2019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。資産の状況等によっては合計が100%にならない場合があります。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3期末 2019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。

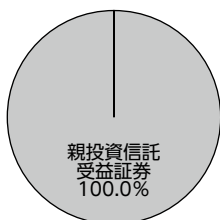
(注2) 組入全ファンドを記載しています。

■ 純資産等

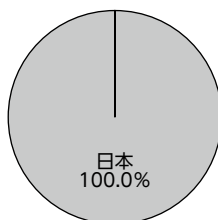
項目	第3期末 2019年4月15日
純資産総額	117,225,865円
受益権総口数	98,215,503口
1万口当たり基準価額	11,936円

(注) 当期間中における追加設定元本額は2,630,073円、同解約元本額は180,096,656円です。

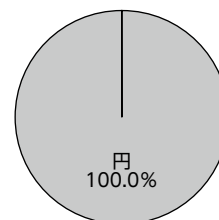
■ 資産別配分



■ 国別配分



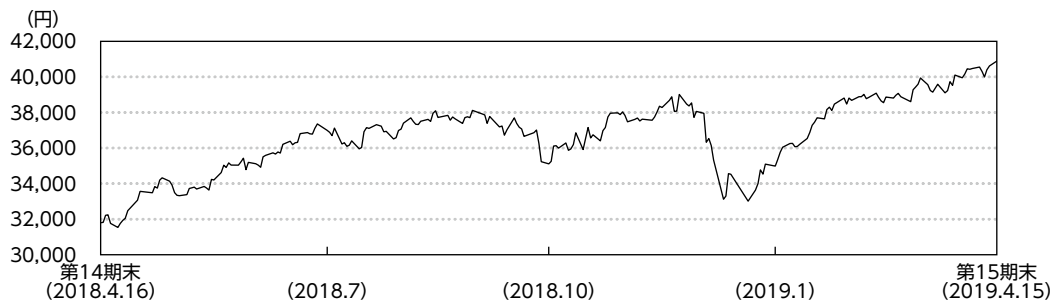
■ 通貨別配分



(注) 資産別・国別・通貨別配分は、2019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

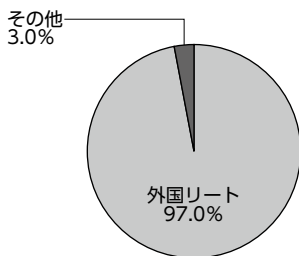
銘柄名	通貨	比率
SIMON PROPERTY GROUP INC	米ドル	8.2%
AVALONBAY COMMUNITIES INC	米ドル	5.8
BOSTON PROPERTIES INC	米ドル	5.2
DIGITAL REALTY TRUST INC	米ドル	4.5
WELLTOWER INC	米ドル	4.0
ESSEX PROPERTY TRUST INC	米ドル	4.0
HCP INC	米ドル	3.8
DUKE REALTY CORP	米ドル	3.3
HOST HOTELS AND RESORTS INC	米ドル	3.2
REXFORD INDUSTRIAL REALTY INC	米ドル	3.0
組入銘柄数		38

■ 1万口当たりの費用明細

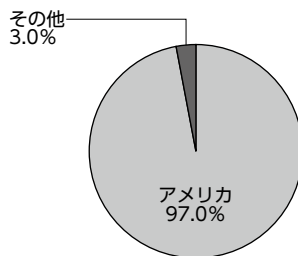
2018.4.17～2019.4.15

項目	金額
売買委託手数料 (投資信託証券)	13円 (13)
有価証券取引税 (投資信託証券)	0 (0)
その他費用 (保管費用) (その他)	54 (54) (0)
合計	68

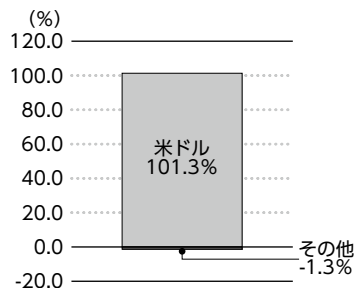
■ 資産別配分



■ 国別配分



■ 通貨別配分

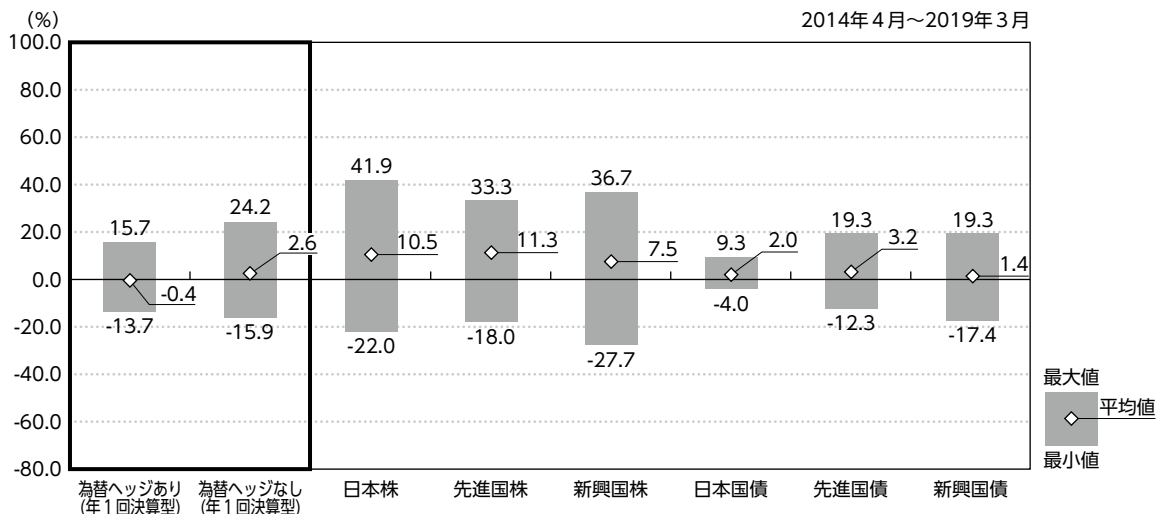


(注1) 基準価額の推移および1万口当たりの費用明細は、マザーファンドの直近の決算期のものであり、費用項目の金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。項目の詳細につきましては、前掲の費用項目の概要をご参照ください。

(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(2019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。

■ 代表的な資産クラスとの騰落率の比較



- (注1) 上記は、各ファンドの騰落率（税引前分配金再投資基準価額騰落率）と代表的な資産クラスの騰落率を比較したものであり、各資産クラスは各ファンドの投資対象を表しているものではありません。
- (注2) 上記期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、各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あり、決算日に対応した数値とは異なります。
- (注3) 各ファンドについては設定日以降のデータが5年分に満たないため、実在するデータのみの記載となっています。したがって、代表的な資産クラスとの比較対象期間が異なります。

< 代表的な資産クラスにおける各資産クラスの指数 >

- 日本株・・・TOPIX（東証株価指数）（配当込み）
 - 先進国株・・・MSCIコクサイ・インデックス（配当込み、円ベース）
 - 新興国株・・・MSCIエマージング・マーケット・インデックス（配当込み、円ベース）
 - 日本国債・・・NOMURA-BPI 国債
 - 先進国債・・・FTSE世界国債インデックス（除く日本、円ベース）
 - 新興国債・・・JPモルガンGBI-E Mグローバル・ディバースファイド（円ベース）
- ・すべての資産クラスが各ファンドの投資対象とは限りません。
- ・海外の指数は、「為替ヘッジなし（対円）」の指数を採用しています。

- ・TOPIX（東証株価指数）は、株式会社東京証券取引所の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウおよびTOPIX（東証株価指数）の商標または標章に関するすべての権利は株式会社東京証券取引所が有しています。
- ・MSCIコクサイ・インデックスは、MSCI Inc.が公表している指数です。同指数に関する著作権、知的財産権、その他一切の権利はMSCI Inc.に帰属します。また、MSCI Inc.は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。
- ・MSCIエマージング・マーケット・インデックスは、MSCI Inc.が公表している指数です。同指数に関する著作権、知的財産権、その他一切の権利はMSCI Inc.に帰属します。また、MSCI Inc.は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。

- ・NOMURA-BPI 国債とは、野村証券株式会社が公表している指数で、その知的財産は野村証券株式会社に帰属します。なお、野村証券株式会社は、各ファンドの運用成果等に関し、一切責任を負いません。
- ・FTSE世界国債インデックスは、FTSE Fixed Income LLCにより運営されている債券インデックスです。同指数はFTSE Fixed Income LLCの知的財産であり、指数に関するすべての権利はFTSE Fixed Income LLCが有しています。
- ・JPモルガンGBI-E Mグローバル・ディバースファイドは、JPモルガン社が算出する債券インデックスであり、その著作権および知的所有権は同社に帰属します。

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	<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		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金額を対象として、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。	