

# ラサール・グローバルREITファンド (毎月分配型)

追加型投信／内外／不動産投信



- 本書は金融商品取引法(昭和23年法律第25号)第13条の規定に基づく目論見書です。ご購入に際しては、本書の内容を十分にお読みいただき、ご自身でご判断ください。
  - ファンドに関する金融商品取引法第15条第3項に規定する目論見書(以下「請求目論見書」といいます。)は、委託会社のホームページで閲覧、ダウンロードできます。また、販売会社にご請求いただければ当該販売会社を通じて交付いたします。なお、請求目論見書をご請求された場合は、その旨をご自身で記録しておくようにしてください。
  - 本書には約款の主な内容が含まれていますが、約款の全文は請求目論見書に掲載しています。
  - ファンドの基準価額、販売会社などについては、以下の委託会社の照会先にお問い合わせください。
- <委託会社> [ファンドの運用の指図を行なう者]  
日興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368号  
ホームページアドレス <http://www.nikkoam.com/>  
コールセンター 電話番号 0120-25-1404 (午前9時～午後5時。土、日、祝・休日は除きます。)
- <受託会社> [ファンドの財産の保管および管理を行なう者]  
みずほ信託銀行株式会社(再信託受託会社:資産管理サービス信託銀行株式会社)

設定・運用は

日興アセットマネジメント

- ファンドの内容に関して重大な変更を行なう場合には、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号)に基づき事前に投資者(受益者)の意向を確認いたします。
- ファンドの財産は、信託法(平成18年法律第108号)に基づき受託会社において分別管理されています。
- この目論見書により行なう「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)」の募集については、委託会社は、金融商品取引法第5条の規定により有価証券届出書を2013年4月5日に関東財務局長に提出しており、2013年4月6日にその効力が発生しております。

商品分類			属性区分				
単位型・追加型	投資対象地域	投資対象資産 (収益の源泉)	投資対象資産	決算頻度	投資対象地域	投資形態	為替ヘッジ
追加型	内外	不動産投信	その他資産 (投資信託証券 (不動産投信))	年12回 (毎月)	グローバル (含む日本)	ファミリー ファンド	なし

商品分類および属性区分の定義については、一般社団法人投資信託協会のホームページ(<http://www.toushin.or.jp/>)をご参照ください。  
 ※属性区分に記載している「為替ヘッジ」は、対円での為替変動リスクに対するヘッジの有無を記載しております。

#### <委託会社の情報>

委託会社名	日興アセットマネジメント株式会社
設立年月日	1959年12月1日
資本金	173億6,304万円
運用する投資信託財産の 合計純資産総額	9兆5,052億円
	(2013年4月末現在)

# ファンドの目的・特色

## ファンドの目的

世界の不動産投信に投資を行ない、安定した収益の確保と信託財産の成長をめざして運用を行ないます。

## ファンドの特色



**世界各国の上場不動産投信(REIT)を中心に投資を行ない、比較的高い分配金利回りを安定的に獲得しつつ、中長期的な信託財産の成長をめざします。**



**原則として、毎月、安定した収益分配を行なうことをめざします。**

- ・毎月5日(休業日の場合は翌営業日)を決算日とします。
- ・世界各国の不動産投信の比較的高い分配金利回りを直接享受することを目的とするため、原則として為替ヘッジは行ないません。

※分配金額は収益分配方針に基づいて委託会社が決定しますが、委託会社の判断により分配金額を変更する場合や分配を行なわない場合もあります。



**ラサール インベストメント マネージメント(セキュリティーズ)が運用を担当します。**

- ・ラサール インベストメント マネージメント(セキュリティーズ)が「世界REITマザーファンド」の運用を行ないます。
- ・ラサール インベストメント マネージメント(セキュリティーズ)は、グローバルでのREIT運用実績を持つ世界屈指の会社です。
- ・同社は、世界有数の総合不動産サービス会社の1つである「ジョーンズ ラングラサール グループ」の**上場不動産証券投資部門**です。**上場不動産証券運用残高は約98億米ドルとなっています。(2012年12月末現在)**



※市況動向および資金動向などにより、上記のような運用ができない場合があります。

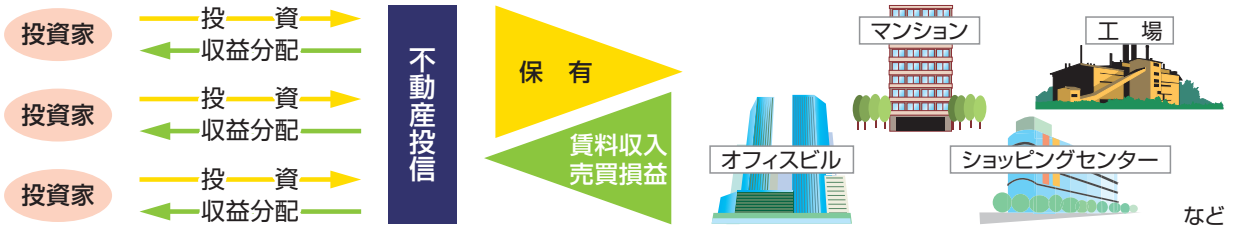
# 7

世界各国の上場不動産投信(REIT)を中心に投資を行ない、比較的高い分配金利回りを安定的に獲得しつつ、中長期的な信託財産の成長をめざします。

## 不動産投信のメリット

- ①比較的高い安定した分配金利回りへの期待
- ②インフレに強いとされている
- ③少額から分散投資が可能
- ④相対的に流動性・換金性が高い
- ⑤専門家による運用

## 不動産投信の仕組み



不動産投信は、投資家から集めた資金などで不動産を保有し、そこから生じる賃料収入、売却益などが投資家に分配される商品です。一般的に、上場不動産投信は株式と同じように売買することが可能です。

不動産投信とは、不特定多数の投資家から資金を調達し、不動産の所有、管理、運営を行なうもので、REIT(=Real Estate Investment Trust)と呼ばれる場合があります。多くの不動産投信は、一定の適格要件を満たすことにより、法人税の課税が事実上免除されています。不動産投信に投資する投資家は、不動産などに投資して得られる収益の大半を受け取ることができます。不動産投信には上場しているものと、非上場のものがありますが、当ファンドは原則として各国の金融商品取引所に上場している不動産投信に投資します。

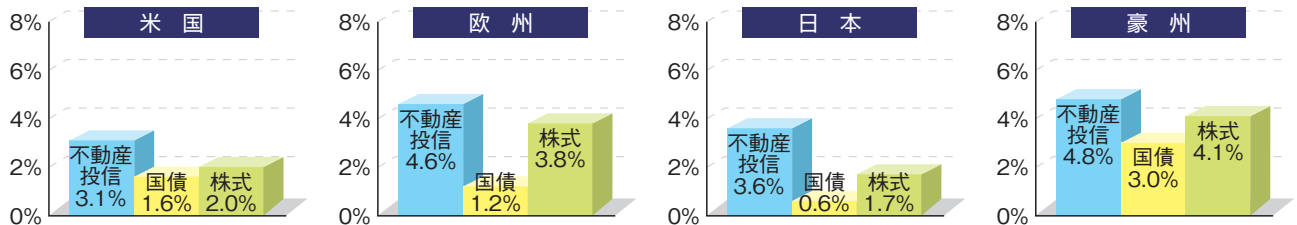
※世界各国の不動産投信の比較的高い分配金利回りを直接享受することを目的とするため、原則として為替ヘッジは行ないません。

※市況動向および資金動向などにより、上記のような運用ができない場合があります。

## ご参考

### 主要国(地域)の不動産投信、国債と株式の利回り比較

(2013年4月末現在)



各取引所のデータを基に日興アセットマネジメントが作成

○不動産投信の平均分配金利回り ・ S&P REIT指数の各国指数データなどを基に、日興アセットマネジメントが作成

○国債利回り ・ 日本、米国、豪州：各国の10年債 ・ 欧州：ドイツの10年債

○株式配当利回り ・ 日本：TOPIX ・ 米国：S&P500 ・ 豪州：ASX200 ・ 欧州：FTSEユーロトップ100

※上記のグラフは過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

※上記はあくまで当面の投資対象国(地域)であり、当ファンドが必ずしも組み入れるとは限りません。また特定の国(地域)を推奨するものではありません。

※国債と株式は、当ファンドの投資対象資産ではありません。

※上記利回りは当ファンドの期待利回りを示すものではありません。

※不動産投信に使用のS&P REIT指数の各国指数は、当ファンドのベンチマークでも参考指数でもありません。

※当利回りは税金控除前です。

# 2

原則として、毎月、安定した収益分配を行なうことをめざします。

- ・ 組入不動産投信の分配収益等を原資として、毎決算時に原則として安定した分配を行なうことをめざします。
- ・ 毎月5日(休業日の場合は翌営業日)を決算日とします。

※毎決算時に、分配金額は、委託会社が決定するものとし、原則として安定した分配を継続的に行なうことをめざします。なお、分配金額は収益分配方針に基づいて委託会社が決定しますが、委託会社の判断により分配金額を変更する場合や分配を行なわない場合もあります。



## ラサール インベストメント マネージメント(セキュリティーズ)が運用を担当します。

### ラサール インベストメント マネージメント(セキュリティーズ)について

- ・同社は、世界有数の総合不動産サービス会社の1つである「ジョーンズ ラング ラサール グループ」の上場不動産証券投資部門です。



LASALLE  
INVESTMENT MANAGEMENT.  
(2012年12月末現在)

#### ジョーンズ ラング ラサール グループ

##### ジョーンズ ラング ラサール グループ

- ・従業員数約48,000人
- ・全世界の70カ国、約1,000都市を網羅する200の事業所
- ・不動産運用資産残高約477億米ドルのうち、上場不動産証券運用残高は約98億米ドル

##### ジョーンズ ラング ラサール

##### ラサール インベストメント マネージメント

##### ラサール インベストメント マネージメント (セキュリティーズ)

- プロパティマネジメント業務
- 賃貸管理業務
- 物件開発業務
- 不動産売買業務
- グローバルコンサルティング業務

- 不動産直接投資部門

- 上場不動産証券投資部門  
(不動産投信、不動産会社株式)

### ラサール インベストメント マネージメント(セキュリティーズ)

- ・ラサール インベストメント マネージメント(セキュリティーズ)は、1985年に設立された運用会社です。
- ・グローバルな視点に立った長期にわたる不動産市場分析と首尾一貫した運用哲学・運用手法に定評があり、上場不動産証券投資に優れた運用実績を有しています。

#### ご参考

#### 参考指数について

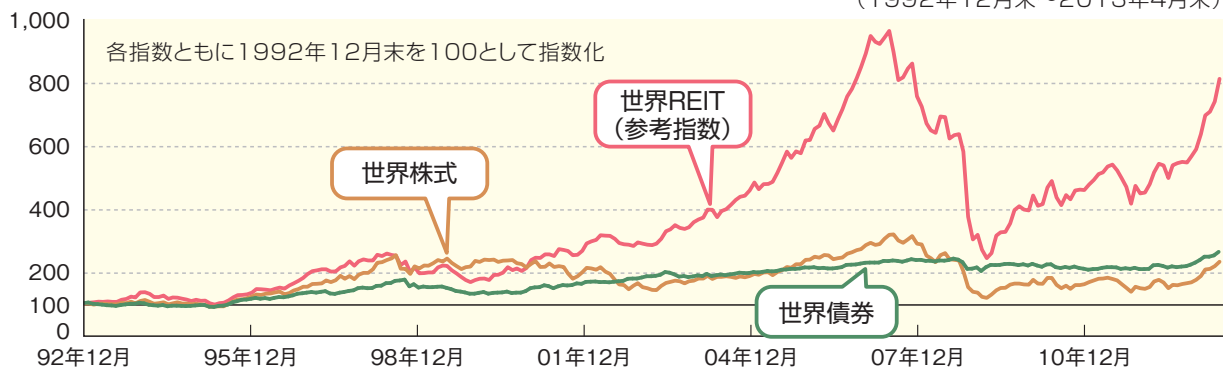
当ファンドの参考指数は、「UBSグローバル・リアル・エーステート・インベスターズ・インデックス(円ベース)」です。同指数は先進国の不動産投信や、今後3年間の収入の少なくとも70%以上を賃料収入から得る見込みのある不動産会社の株式により構成されています。

注)当ファンドは、上記参考指数に連動した成果をめざす運用(インデックス運用)を行なうわけではありません。参考指数は、当ファンドのベンチマークではありません。

当ファンドは、不動産投信のみに投資を行ない、不動産会社の株式には投資を行いません。また同指数を構成する銘柄以外の不動産投信にも積極的に投資を行いません。

#### 【参考指数の過去のパフォーマンス(円ベース)】

(1992年12月末～2013年4月末)



世界REIT(参考指数)：UBSグローバル・リアル・エーステート・インベスターズ・インデックス(円ベース)

世界株式：MSCIワールド・インデックス(円ベース)

世界債券：シティグループ世界国債インデックス(ヘッジなし・円ベース)

信頼できると判断したデータを基に、日興アセットマネジメントが算出

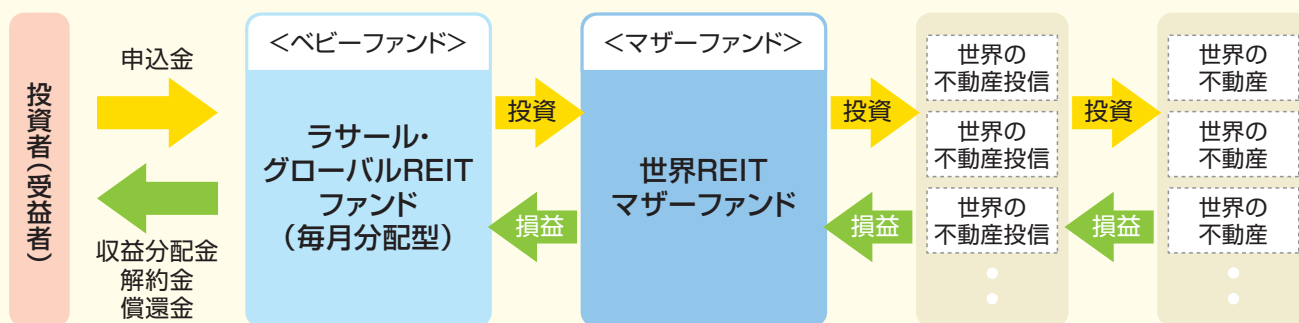
※グラフは過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

※世界株式と世界債券は、当ファンドの投資対象資産ではありません。

※上記は当ファンドの運用実績ではありません。

## ファンドの仕組み

当ファンドは、主にマザーファンドに投資するファミリーファンド方式で運用を行ないます。



### <主な投資制限>

- ・ 投資信託証券、短期社債等、コマーシャル・ペーパーおよび指定金銭信託以外の有価証券への直接投資は行ないません。
- ・ 外貨建資産への実質投資割合には、制限を設けません。

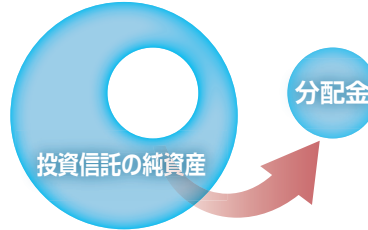
### <分配方針>

- ・ 毎決算時に、分配金額は、委託会社が決定するものとし、原則として、安定した分配を継続的に行なうことをめざします。
- ※ 将来の分配金の支払いおよびその金額について保証するものではありません。

## 収益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、投資信託の純資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。

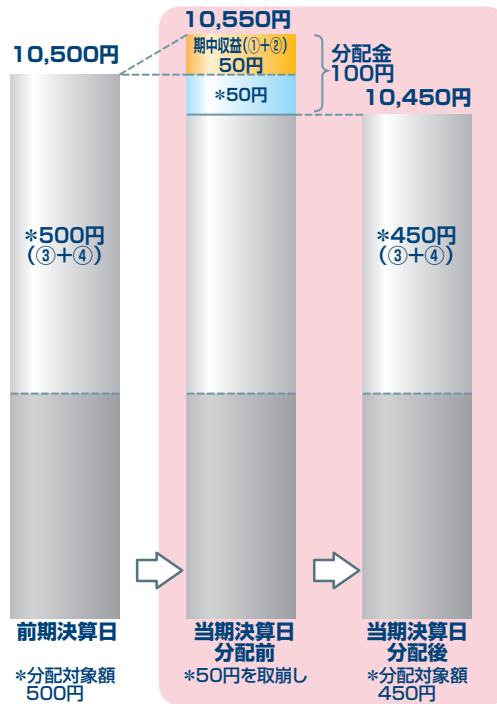
### 投資信託で分配金が支払われるイメージ



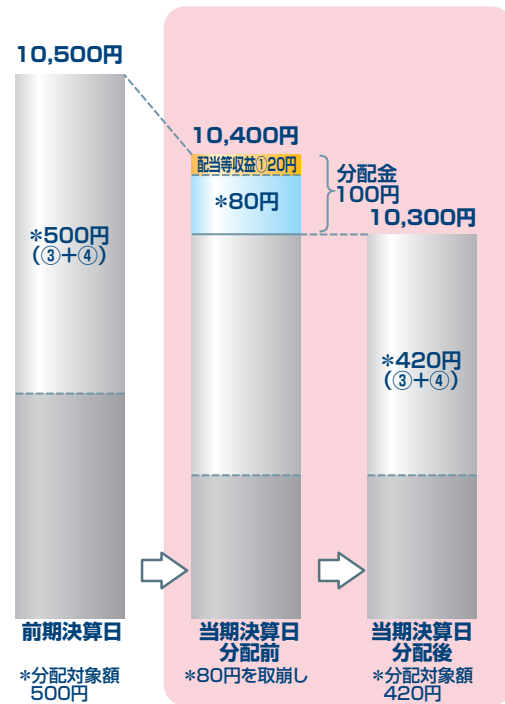
- 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

### 計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

#### 前期決算から基準価額が上昇した場合



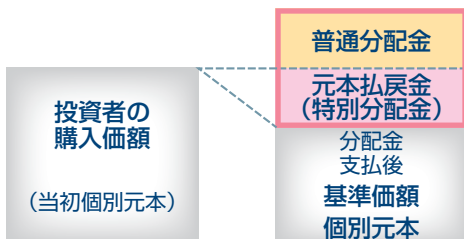
#### 前期決算から基準価額が下落した場合



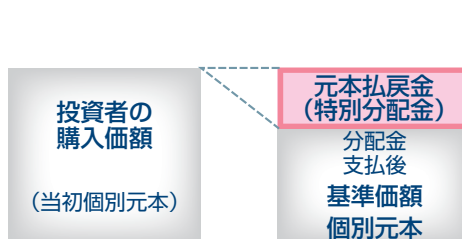
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。  
※上記はイメージであり、将来の分配金の支払いおよび金額ならびに基準価額について示唆、保証するものではありません。

- 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には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いさかった場合も同様です。

#### 分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合



#### 分配金の全部が元本の一部払戻しに相当する場合



※ 元本払戻金(特別分配金)は実質的に元本の一部払戻しとみなされ、その金額だけ個別元本が減少します。また、元本払戻金(特別分配金)部分は非課税扱いとなります。

- ・ 普通分配金：個別元本(投資者のファンドの購入価額)を上回る部分からの分配金です。
- ・ 元本払戻金：個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の投資者の個別元本は、(特別分配金) 元本払戻金(特別分配金)の額だけ減少します。

(注) 普通分配金に対する課税については、後述の「手続・手数料等」の「ファンドの費用・税金」をご参照ください。

当ファンドの投資にあたっては、主に以下のリスクを伴います。お申込みの際は、当ファンドのリスクを十分に認識・検討し、慎重に投資のご判断を行なっていただく必要があります。

## 基準価額の変動要因

投資者の皆様は投資元金は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元金を割り込むことがあります。ファンドの運用による損益はすべて投資者(受益者)の皆様に帰属します。なお、当ファンドは預貯金とは異なります。

当ファンドは、主に不動産投信を実質的な投資対象としますので、不動産投信の価格の下落や、不動産投信の発行体の財務状況や業績の悪化、不動産の市況の悪化などの影響により、基準価額が下落し、損失を被ることがあります。また、外貨建資産に投資する場合には、為替の変動により損失を被ることがあります。

投資対象とする投資信託証券の主なリスクは以下の通りです。

### 価格変動リスク

- 不動産投信は、不動産や不動産証券化商品に投資して得られる収入や売却益などを収益源としており、不動産を取り巻く環境や規制、賃料水準、稼働率、不動産市況や長短の金利動向、マクロ経済の変化など様々な要因により価格が変動します。また、不動産の老朽化や立地条件の変化、火災、自然災害などに伴う不動産の滅失・毀損などにより、その価格が影響を受ける可能性もあります。不動産投信の財務状況、業績や市況環境が悪化する場合、不動産投信の分配金や価格は下がり、ファンドに損失が生じるリスクがあります。

### 流動性リスク

- 市場規模や取引量が少ない状況においては、有価証券の取得、売却時の売買価格は取引量の大きさに影響を受け、市場実勢から期待できる価格どおりに取引できないリスク、評価価格どおりに売却できないリスク、あるいは、価格の高低に関わらず取引量が限られてしまうリスクがあり、その結果、不測の損失を被るリスクがあります。

### 信用リスク

- 不動産投信が支払不能や債務超過の状態になった場合、またはそうなることが予想される場合、ファンドにも重大な損失が生じるリスクがあります。

### 為替変動リスク

- 外貨建資産については、一般に外国為替相場が当該資産の通貨に対して円高になった場合には、ファンドの基準価額が値下がりする要因となります。

※ファンドが投資対象とする投資信託証券は、これらの影響を受けて価格が変動しますので、ファンド自身にもこれらのリスクがあります。

※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。



## その他の留意点

- 当ファンドのお取引に関しては、金融商品取引法第37条の6の規定（いわゆるクーリング・オフ）の適用はありません。
- 当ファンドは、預金や保険契約とは異なり、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、銀行など登録金融機関で購入された場合、投資者保護基金の支払いの対象とはなりません。

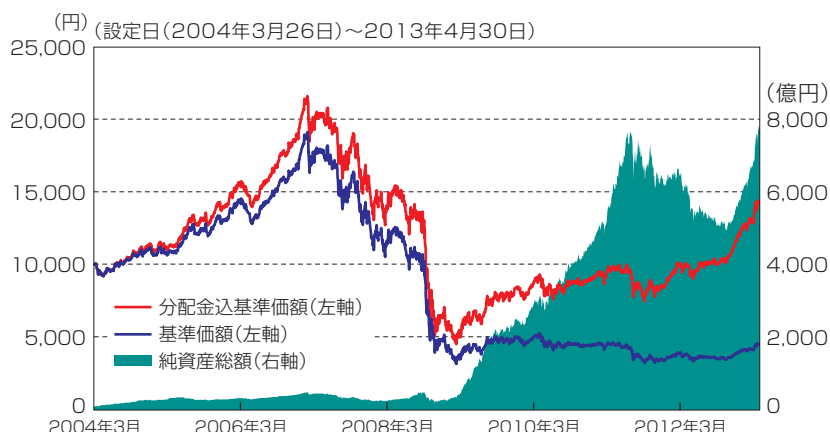
## リスクの管理体制

- リスク・パフォーマンスの評価・分析とリスク管理および法令などの遵守状況のモニタリングについては、運用部門から独立したリスク管理／コンプライアンス業務担当部門が担当しています。
  - 上記部門はリスク管理／コンプライアンス関連の委員会へ報告／提案を行なうと共に、必要に応じて運用部門に改善案策定の指示などを行ない、適切な運用体制を維持できるように努めています。
- ※ 上記体制は2013年4月末現在のものであり、今後変更となる場合があります。

## 運用実績

2013年4月30日現在

### 基準価額・純資産の推移



基準価額…………… 4,481円  
純資産総額…………… 7,767.41億円

※ 基準価額は運用管理費用(信託報酬)控除後の1万口当たりの値です。  
※ 分配金込基準価額は、分配金(税引前)を再投資したものと計算した理論上のものであることにご留意ください。

## 分配の推移(税引前、1万口当たり)

2012年12月	2013年1月	2013年2月	2013年3月	2013年4月	直近1年間累計	設定来累計
60円	60円	60円	60円	60円	720円	7,020円

## 主要な資産の状況

### <資産構成比率>

組入資産	比率
不動産投信	98.6%
現金その他	1.4%

※マザーファンドの投資状況を反映した実質の投資比率です。

### <不動産投信 国別上位投資比率>

	国名	比率
1	アメリカ	59.8%
2	オーストラリア	11.2%
3	イギリス	5.4%
4	フランス	5.1%
5	日本	5.0%
6	香港	4.0%
7	シンガポール	3.9%
8	カナダ	3.7%
9	オランダ	1.4%
10	ベルギー	0.3%

※マザーファンドの状況です。

※比率は、対組入不動産投信時価総額比です。

### <不動産投信 組入上位10銘柄> (銘柄数86銘柄)

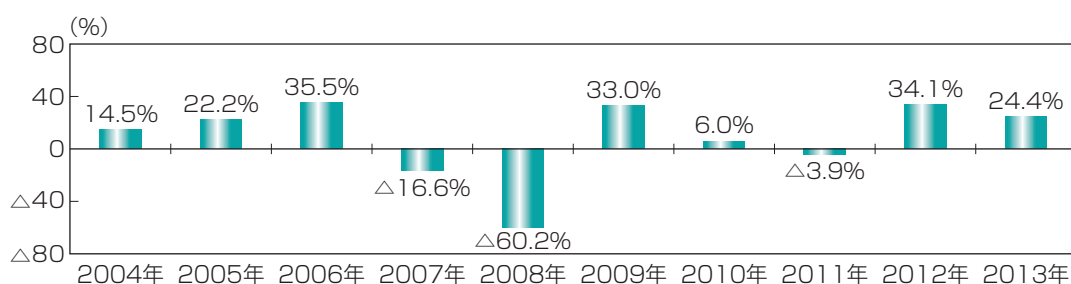
	銘柄名	国	セクター	比率
1	SIMON PROPERTY GROUP INC-REIT	アメリカ	小売	9.11%
	サイモン・プロパティーズグループ			
2	BOSTON PROPERTIES INC	アメリカ	オフィス	5.07%
	ボストン・プロパティーズ			
3	AVALONBAY COMMUNITIES INC	アメリカ	住宅	4.77%
	アバロンベイ・コミュニティーズ			
4	WESTFIELD GROUP	オーストラリア	小売	4.37%
	ウエストフィールド・グループ			
5	HCP INC	アメリカ	分散型	4.15%
	HCP			
6	EQUITY RESIDENTIAL-REIT	アメリカ	住宅	4.07%
	エクイティ・レジデンシャル			
7	VENTAS INC	アメリカ	分散型	3.54%
	ベントラス			
8	LINK REIT	香港	小売	3.51%
	リンク・リート			
9	PUBLIC STORAGE	アメリカ	分散型	3.24%
	パブリック・ストレージ			
10	VORNADO REALTY TRUST	アメリカ	オフィス	2.73%
	ボルナドリアルティ・トラスト			

※マザーファンドの状況です。「比率」は、マザーファンドの純資産総額に対する比率です。

※当該銘柄の売買を推奨するものではありません。

※銘柄名は日興アセットマネジメントが信頼できる情報を基に和訳したものであり、正式名称と異なる場合があります。

## 年間収益率の推移



※ファンドの年間収益率は分配金(税引前)を再投資したものと計算しております。

※当ファンドには、ベンチマークはありません。

※2004年は、設定時から2004年末までの騰落率です。

※2013年は、2013年4月末までの騰落率です。

※ファンドの運用実績はあくまで過去の実績であり、将来の運用成果を約束するものではありません。

※ファンドの運用状況は別途、委託会社のホームページで開示しています。

## お申込みメモ

購入単位	販売会社が定める単位 ※販売会社または委託会社の照会先にお問い合わせください。
購入価額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額
購入代金	販売会社が指定する日までにお支払いください。
換金単位	1口単位 ※販売会社によって異なる場合があります。
換金価額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額
換金代金	原則として、換金申込受付日から起算して5営業日目からお支払いします。
申込締切時間	原則として、販売会社の営業日の午後3時までに、販売会社所定の事務手続きが完了したものを当日の受付分とします。
購入の申込期間	2013年4月6日から2014年4月4日までとします。 ※上記期間満了前に有価証券届出書を提出することによって更新されます。
購入・換金申込不可日	販売会社の営業日であっても、下記のいずれかに該当する場合は、購入・換金の申込みの受付は行ないません。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。 ・ニューヨーク証券取引所の休業日 ・ニューヨークの銀行休業日 ・オーストラリア証券取引所の休業日
換金制限	ファンドの規模および商品性格などに基づき、運用上の支障をきたさないようにするため、大口の換金には受付時間制限および金額制限を行なう場合があります。
購入・換金申込受付の中止及び取消し	委託会社は、投資対象とする投資信託証券（マザーファンドが投資対象とする投資信託証券を含みます。以下同じ。）への投資ができない場合、投資対象とする投資信託証券からの換金ができない場合、金融商品取引所における取引の停止、外国為替取引の停止、決済機能の停止、その他やむを得ない事情があるときは、購入および換金の申込みの受付を中止すること、および既に受け付けた購入および換金の申込みの受付を取り消すことができます。
信託期間	無期限（2004年3月26日設定）
繰上償還	次のいずれかの場合等には、繰上償還することがあります。 ・ファンドの受益権の口数が10億口を下回ることとなった場合 ・繰上償還することが受益者のために有利であると認めるとき ・やむを得ない事情が発生したとき
決算日	毎月5日（休業日の場合は翌営業日）
収益分配	年12回、分配方針に基づいて分配を行ないます。 ※販売会社との契約によっては再投資が可能です。
信託金の限度額	1兆5,000億円
公告	日本経済新聞に掲載します。
運用報告書	年2回（1月、7月）および償還後に運用報告書は作成され、知っている受益者に対して交付されます。
課税関係	課税上は、株式投資信託として取り扱われます。 ・配当控除の適用はありません。 ・益金不算入制度は適用されません。

## ファンドの費用・税金

### ファンドの費用

#### 投資者が直接的に負担する費用

購入時手数料	<b>購入時の基準価額に対し3.15%(税抜3%)以内</b> ※購入時手数料は販売会社が定めます。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。
信託財産留保額	<b>ありません。</b>

#### 投資者が信託財産で間接的に負担する費用

運用管理費用 (信託報酬)	<b>ファンドの日々の純資産総額に対し年率1.575%(税抜1.5%)</b>				
	※この他に、投資対象とする「世界REITマザーファンド」の主要投資対象である不動産投信には運用などに係る費用がかかりますが、投資する不動産投信の銘柄は固定されていないため、事前に料率、上限額などを表示することができません。				
	運用管理費用は、毎計算期末または信託終了のときに、信託財産から支払われます。				
	<運用管理費用の配分>				
	販売会社毎の 純資産総額	運用管理費用(年率)			
		合計	委託会社	販売会社	受託会社
	100億円以下の部分	1.5750% (1.50%)	0.9135% (0.87%)	0.5775% (0.55%)	0.0840% (0.08%)
	100億円超 500億円以下の部分		0.8610% (0.82%)	0.6300% (0.60%)	
	500億円超の部分		0.7560% (0.72%)	0.7350% (0.70%)	
その他の 費用・手数料	監査費用、組入有価証券の売買委託手数料、借入金の利息および立替金の利息などがその都度、信託財産から支払われます。 ※運用状況などにより変動するものであり、事前に料率、上限額などを表示することはできません。				

投資者の皆様にご負担いただくファンドの費用などの合計額については、保有期間や運用の状況などに応じて異なりますので、表示することができません。

### 税金

- ・税金は表に記載の時期に適用されます。
- ・以下の表は、個人投資者の源泉徴収時の税率であり、課税方法等により異なる場合があります。

時 期	項 目	税 金
分配時	所得税および地方税	配当所得として課税 普通分配金に対して10.147%
換金(解約)時および償還時	所得税および地方税	譲渡所得として課税 換金(解約)時および償還時の差益(譲渡益)に対して10.147%

- ※上記は、2013年4月5日現在のものですので、税法が改正された場合等には、税率等が変更される場合があります。
- ※法人の場合は上記とは異なります。
- ※税金の取扱いの詳細については、税務専門家等にご確認されることをお勧めします。

Dotted lines for writing

A series of horizontal dashed lines for writing, spanning the width of the page.



A series of horizontal dashed teal lines spaced evenly down the page, providing a template for handwriting practice.

**nikko am**