

投資信託説明書(交付目論見書)

使用開始日：2018年12月15日

# ハイトマン・グローバルREITファンド 〈ラップ〉

追加型投信／海外／不動産投信

ご購入に際しては、本書の内容を  
十分にお読みください。

- 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。
- ファンドに関する投資信託説明書(請求目論見書)を含む詳細な情報は右記のインターネットホームページで閲覧、ダウンロードすることができます。また、本書には信託約款の主な内容が含まれておりますが、信託約款の全文は投資信託説明書(請求目論見書)に掲載されております。
- ファンドの販売会社、ファンドの基準価額等については、右記の照会先まで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う者

損保ジャパン日本興亜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351号

<照会先>

ホームページ：<http://www.sjnk-am.co.jp/>

電話番号：0120-69-5432

(受付時間：営業日の午前9時～午後5時)

**受託会社** ファンドの財産の保管及び管理を行う者

みずほ信託銀行株式会社

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	海外	不動産投信	その他資産 (投資信託証券 (不動産投信))	年1回	グローバル (日本を除く)	ファミリー ファンド	なし

※属性区分に記載している「為替ヘッジ」は、対円での為替リスクに対するヘッジの有無を記載しております。

商品分類及び属性区分の定義につきましては、

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。

### 委託会社の情報

委託会社名	損保ジャパン日本興亜アセットマネジメント株式会社
設立年月日	1986年2月25日
資本金	1,550百万円
運用する投資信託財産の 合計純資産総額	747,385百万円

(2018年9月末現在)

- この投資信託説明書(交付目論見書)により行う「ハイトマン・グローバルREITファンド<ラップ>」の受益権の募集については、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2018年12月14日に関東財務局長に提出し、2018年12月15日にその効力が発生しております。
- 当ファンドは、商品内容に関して重大な変更を行う場合には、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)に基づき事前に受益者の意向を確認する手続きを行います。
- 投資信託の財産は受託会社において信託法に基づき分別管理されています。
- 投資信託説明書(請求目論見書)については、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、販売会社に投資信託説明書(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。

# ファンドの目的・特色

## ● ファンドの目的

日本を除く世界各国の取引所に上場または店頭登録されている不動産投資信託証券を主要投資対象とし、信託財産の成長を目指して運用を行います。

## ● ファンドの特色

1

主として日本を除く世界各国の取引所に上場または店頭登録されている不動産投資信託証券※(REIT、リート)に投資します。

※上場等の前の新規募集または売出し、もしくは上場等の後の追加募集又は売出しに係るものを含みます。

※不動産投資信託証券の実質組入比率は、原則として高位を基本とします。なお、市況動向によっては、一時的に不動産投資信託証券の実質組入比率を引き下げる場合があります。

### REIT(リート)とは

- REITとはReal Estate Investment Trustの略で、一般社団法人投資信託協会規則に定める不動産投資信託及び不動産投資法人をいいます。
- REITは投資家から集めた資金でオフィスビル、商業施設等の複数の不動産に分散投資し、それらの不動産から生じる賃料収入や売却益等を収益源として、投資家に収益を分配します。
- 豪州に上場しているREITは一般的にLPT(Listed Property Trust)と呼ばれることがあります。



# ファンドの目的・特色

**2** マザーファンド<sup>\*</sup>の不動産投資信託証券の運用は、ハイトマン・リアルエステート・セキュリティーズ・エルエルシーが行います。

※マザーファンドについては、後掲「ファンドの仕組み」をご参照下さい。  
マザーファンドは、S&P Developed REIT Index(ex Japan)<sup>\*</sup>を運用上のベンチマークとし、同インデックスを上回る運用成果を目指します。

## ハイトマン・リアルエステート・セキュリティーズ・エルエルシーについて (HEITMAN REAL ESTATE SECURITIES LLC)

ハイトマン・グループは米国、欧州、アジアにおける不動産関連資産の運用に特化した投資顧問会社です。1966年の設立以来、世界の洗練された投資家のニーズに対応し、実物不動産や不動産証券(REIT、リート)、不動産デットへの投資サービスを提供しています。

ハイトマン・リアルエステート・セキュリティーズ・エルエルシーは、ハイトマン・グループにおいて不動産証券運用に特化した会社で、1989年の米国リート運用開始以来、不動産関連の長い経験を持つ運用メンバーが、各銘柄のファンダメンタル分析を重視し、銘柄評価、銘柄選定、ポートフォリオマネジメントを行っています。

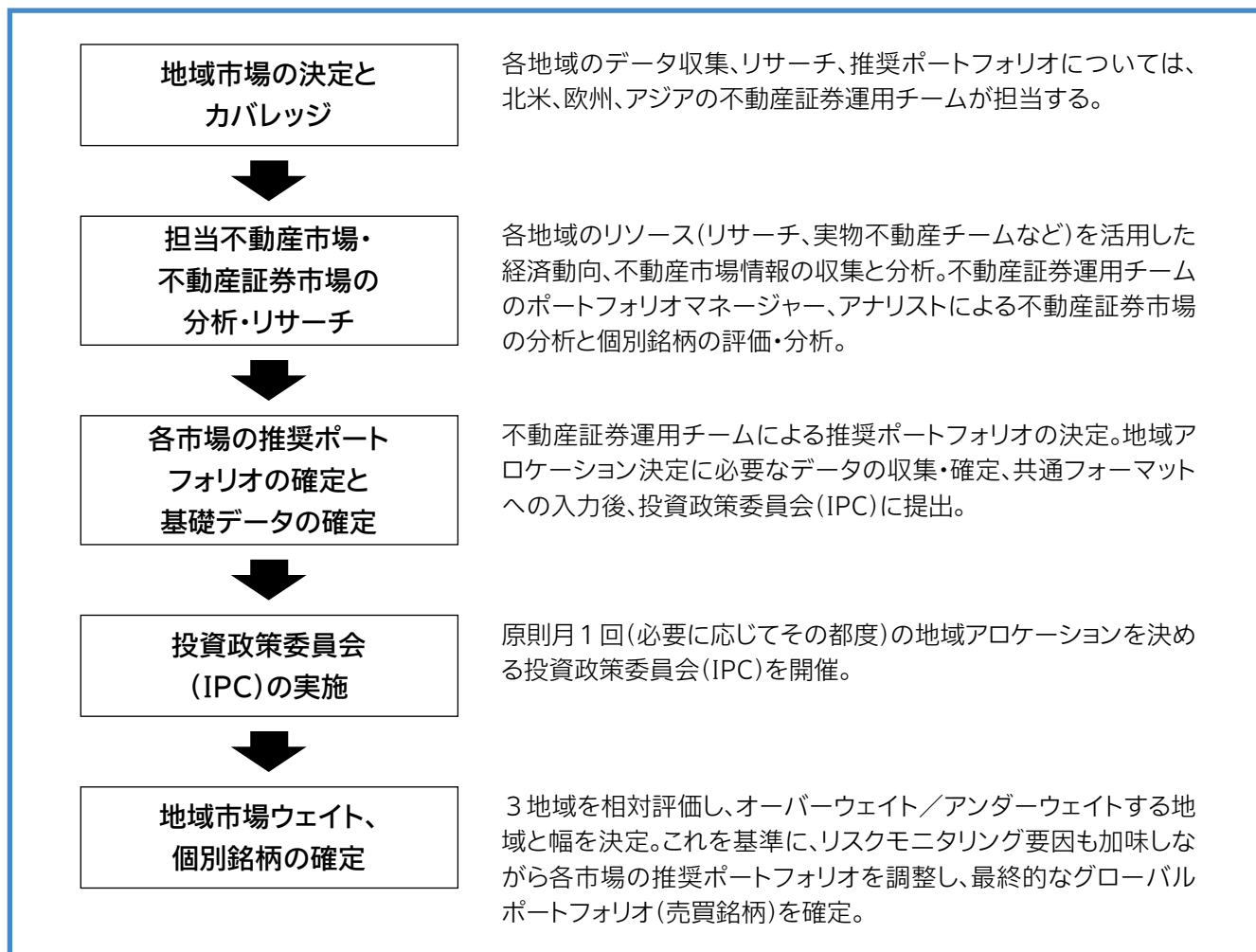
**3** 実質組入外貨建資産については、原則として為替ヘッジを行いません。

**4** 当ファンドは、販売会社の提供するラップ口座に係る投資一任契約に基づいて、ラップ口座の資金を運用するためのファンドです。

●当ファンドの購入の申込みを行う投資者は、販売会社とラップ口座に関する契約および同口座に係る投資一任契約を締結する必要があります。

# ファンドの目的・特色

## <ポートフォリオ構築プロセス>



※上記は2018年9月末現在。今後、変更されることがあります。

※S&P Developed REIT Index(ex Japan)とは、S&P Globalの一部門であるS&P ダウ・ジョーンズ・インデックスが発表している、日本を除く世界の先進国に上場するREIT(リート)及び同様の制度に基づく銘柄の浮動株修正時価総額に基づいて算出される指数です。S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスは、S&P Developed REIT Index(ex Japan)の適格性、正確性、適時性、完全性、データの遅延、及び電子媒体を含む口頭または書面でのコミュニケーションについて保証しません。S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスは、障害、債務、誤り、欠落又は遅延に対する責任を負いません。S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスは、特定の目的、使用、もしくは損保ジャパン日本興亜アセットマネジメント株式会社が得るであろう結果への商品適格性、もしくは適切性の保障に関して、明示的にも暗示的にも保証しません。以上のこと

に関わらず、いかなる場合においても、間接的、特定の、偶発的、罰則的、あるいは結果的な損害(利益の損失、トレーディング損失、損失時間、のれんを含む)について、仮にそれらの可能性について事前に通知されていたとしても、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスが責任を負うことはありません。

※「S&P」は、S&P Globalの一部門であるスタンダード&プアーズ・ファイナンシャル・サービシーズLLC(以下「S&P」)の登録商標です。これらはS&P ダウ・ジョーンズ・インデックスに対して使用許諾が与えられています。S&P ダウ・ジョーンズ・インデックス、ダウ・ジョーンズ、S&P、その関連会社は、本商品を支持、推奨、販売、販売促進するものではなく、また本商品への投資適合性についていかなる表明をするものではありません。

# ファンドの目的・特色

## ファンドの仕組み

当ファンドは「ファミリーファンド方式」により運用を行います。

「ファミリーファンド方式」とは、複数のファンドを合同運用する仕組みで、受益者の資金をまとめて「ベビーファンド」(当ファンド)とし、「ベビーファンド」の資金の全部または一部を「マザーファンド」に投資することにより、実質的な運用は「マザーファンド」において行う仕組みです。



## 主な投資制限

- マザーファンドへの投資割合には制限を設けません。
- 投資信託証券への実質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実質投資割合は、信託財産の純資産総額の10%を超えないものとします。
- 株式への直接投資は行いません。
- 外貨建資産への実質投資割合には制限を設けません。
- 一般社団法人投資信託協会規則に定める一の者に対する株式等エクスポージャー、債券等エクスポージャーおよびデリバティブ等エクスポージャーの信託財産の純資産総額に対する比率は、原則として、それぞれ10%、合計で20%以内とすることとし、当該比率を超えることとなった場合には、一般社団法人投資信託協会規則に従い当該比率以内となるよう調整を行うこととします。

## 分配方針

毎決算時(原則として、9月15日。休業日の場合は翌営業日。)に、原則として以下の方針に基づき分配を行います。

- 分配対象額の範囲は、経費控除後の繰越分を含めた利子、配当収入と売買益(評価損益を含みます。)等の全額とします。
- 収益分配金額は、委託会社が基準価額水準等を勘案して決定します。  
ただし、必ず分配を行うものではありません。
- 留保益の運用については特に制限を設けず、委託会社の判断に基づき、元本部分と同一の運用を行います。

※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。

中長期的な観点から、複利効果による資産の成長を目指すために分配を抑えるファンドです。

# 投資リスク

## 基準価額の変動要因

当ファンドの基準価額は、組入れられる有価証券等の値動き等による影響を受けますが、これらの運用による損益はすべて投資者の皆様<sup>に</sup>に帰属いたします。したがって、投資者の皆様<sup>の</sup>の投資元本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、投資元本を割り込むことがあります。また、投資信託は預貯金とは異なります。

●当ファンドの主なリスクは以下のとおりです。

※基準価額の変動要因は、以下に限定されるものではありません。

<input checked="" type="checkbox"/> 価格変動リスク	リートの価格は、国内外の政治・経済情勢、金融政策、不動産市況や保有する不動産の状況等の影響を受けて変動します。組入れているリートの価格の下落は、ファンドの基準価額が下落する要因となります。
<input checked="" type="checkbox"/> 流動性リスク	国内外の政治・経済情勢の急変、天災地変、発行体の財務状態の悪化等により、有価証券等の取引量が減少することがあります。この場合、ファンドにとって最適な時期や価格で、有価証券等を売買できないことがあり、ファンドの基準価額が下落する要因となります。 また、取引量の著しい減少や取引停止の場合には、有価証券等の売買ができなかったり、想定外に不利な価格での売買となり、ファンドの基準価額が大きく下落する場合があります。
<input checked="" type="checkbox"/> 信用リスク	リートの価格は、発行体の財務状態、経営、業績、保有する不動産の状況等の悪化及びそれらに関する外部評価が悪化した場合には下落することがあります。組入れているリートの価格の下落は、ファンドの基準価額が下落する要因となります。 また、発行体の倒産や債務不履行等の場合は、リートの価値がなくなることもあり、ファンドの基準価額が大きく下落する場合があります。
<input checked="" type="checkbox"/> 為替変動リスク	外貨建資産の価格は、当該外貨と日本円との間の為替レートの変動の影響を受けて変動します。 為替レートは、各国の政治・経済情勢、外国為替市場の需給、金利変動その他の要因により、短期間に大幅に変動することがあります。当該外貨の為替レートが、円高になった場合は、ファンドの基準価額が下落する要因となります。

# 投資リスク

## その他の留意点

- クーリングオフ制度(金融商品取引法第37条の6)の適用はありません。
- 収益分配金は、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、収益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。収益分配金は、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、収益分配金の水準は、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。投資者のファンドの購入価額によっては、収益分配金の一部又は全部が、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、収益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。
- マザーファンドに投資する別のベビーファンドの追加設定・解約等により、当該マザーファンドにおいて売買等が生じた場合等には、当ファンドの基準価額が影響を受ける場合があります。

## リスクの管理体制

委託会社では、取締役会が決定した運用リスク管理に対する取組方針に基づき、運用担当部から独立した部署及び社内委員会において運用に関する各種リスク管理を行います。

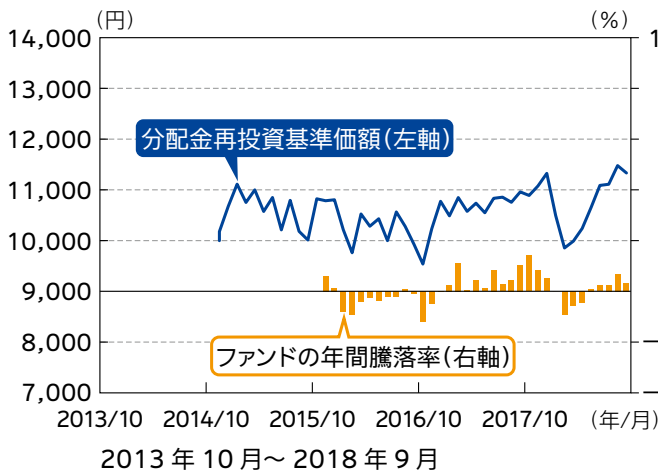


# 投資リスク

## 参考情報

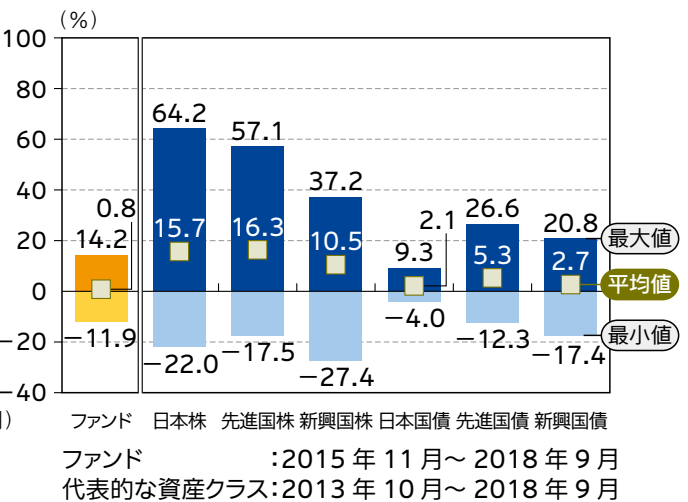
### ファンドの年間騰落率及び 分配金再投資基準価額の推移

※データは、設定日より掲載しています。



### ファンドと他の代表的な資産クラスとの 騰落率の比較

※ファンドと代表的な資産クラスの対象期間が異なりますので、ご注意ください。



- 上記は、税引前の分配金を再投資したものとみなして計算した基準価額および年間騰落率が記載されており、実際の基準価額および基準価額に基づいて計算した年間騰落率とは異なる場合があります。
- 上記は、期間5年のグラフになります。

- 「ファンドと他の代表的な資産クラスとの騰落率の比較」は、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、ファンド及び他の代表的な資産クラスについて表示し、ファンドと代表的な資産クラスを定量的に比較できるように作成したものです。全ての資産クラスがファンドの投資対象とは限りません。

### 代表的な資産クラスの指数

日本株	東証株価指数 (TOPIX) (配当込み)	東京証券取引所第一部上場全銘柄の基準時(1968年1月4日終値)の時価総額を100として、その後の時価総額を指数化したものです。東証株価指数(TOPIX)は、東京証券取引所の知的財産であり、東京証券取引所は、TOPIXの算出もしくは公表の方法の変更、TOPIXの算出もしくは公表の停止またはTOPIXの商標の変更もしくは使用の停止を行う権利を有しています。
先進国株	MSCIコクサイ・インデックス (配当込み、円ベース)	MSCI Inc.が開発した、日本を除く世界主要国の株価指数を、各国の株式時価総額をベースに合成した株価指数です。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、同指数の内容を変える権利および公表を停止する権利を有しています。
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、円換算ベース)	MSCI Inc.が開発した株価指数で、世界の新興国で構成されています。MSCIエマージング・マーケット・インデックス(配当込み、円換算ベース)は、MSCIエマージング・マーケット・インデックス(配当込み、米ドルベース)をもとに委託会社が独自に計算したものです。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、同指数の内容を変える権利および公表を停止する権利を有しています。
日本国債	NOMURA-BPI 国債	野村証券株式会社が公表する国内で発行された公募利付国債の市場全体の動向を表す投資収益指数です。NOMURA-BPIに関する一切の知的財産権その他一切の権利は、すべて野村証券株式会社に帰属します。野村証券株式会社は、ファンドの運用成果等に関して一切責任を負いません。
先進国債	FTSE世界国債インデックス (除く日本、ヘッジなし、円ベース)	FTSE Fixed Income LLCにより運営され、世界主要国の国債の総合収益率を各市場の時価総額で加重平均した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。
新興国債	J PモルガンGBI-EM グローバル・ディバースファイド (円ベース)	J.P. Morgan Securities LLCが算出し公表している指数で、新興国が発行する現地通貨建て国債を対象にした指数です。同指数の著作権はJ.P. Morgan Securities LLCに帰属します。

(注) 海外の指数は、為替ヘッジなしによる投資を想定して、円換算しております。

# 運用実績

基準日:2018年9月28日

## 基準価額・純資産の推移 2014/11/20～2018/09/28



- 基準価額(税引前分配金再投資)は、税引前の分配金を再投資したものとして計算しています。
- 基準価額の計算において信託報酬は控除しています。

## 分配の推移

2015年09月	0円
2016年09月	0円
2017年09月	0円
2018年09月	0円
—	—
設定来累計	0円

- 1万口当たり、税引前

## 主要な資産の状況

### ●ハイトマン・グローバルREITファンド<ラップ>

資産別構成	
資産の種類	純資産比
損保ジャパン・ハイトマン・グローバルREITマザーファンド	96.99%
コール・ローン等	3.01%
合計	100.00%

### ●損保ジャパン・ハイトマン・グローバルREITマザーファンド

資産別構成		組入上位5業種	
資産の種類	純資産比	業種	純資産比
投資証券	96.70%	1 店舗用REIT	23.2%
コール・ローン等	3.30%	2 住宅用REIT	13.6%
合計	100.00%	3 専門REIT	12.8%
		4 工業用REIT	12.0%
		5 オフィスREIT	12.0%

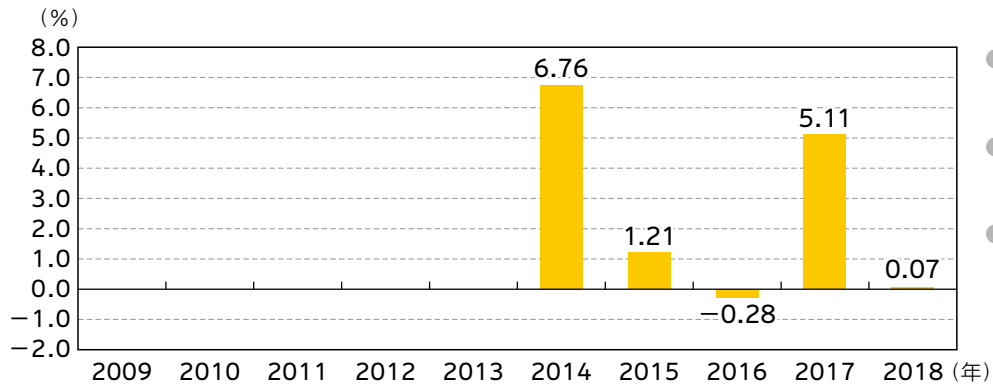
### 組入上位10銘柄

	銘柄名	通貨	発行国/地域	業種	純資産比
1	SIMON PROPERTY GROUP INC	アメリカ・ドル	アメリカ	店舗用REIT	5.4%
2	PROLOGIS INC	アメリカ・ドル	アメリカ	工業用REIT	5.0%
3	AVALONBAY COMMUNITIES INC	アメリカ・ドル	アメリカ	住宅用REIT	4.8%
4	BOSTON PROPERTIES INC	アメリカ・ドル	アメリカ	オフィスREIT	2.8%
5	WELLTOWER INC	アメリカ・ドル	アメリカ	ヘルスケアREIT	2.8%
6	SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC	アメリカ・ドル	アメリカ	ホテル・リゾートREIT	2.8%
7	CYRUSONE INC	アメリカ・ドル	アメリカ	専門REIT	2.6%
8	UNIBAIL GROUP STAPLED	ユーロ	フランス	店舗用REIT	2.6%
9	REGENCY CENTERS CORP	アメリカ・ドル	アメリカ	店舗用REIT	2.3%
10	APARTMENT INVT & MGMT CO -A	アメリカ・ドル	アメリカ	住宅用REIT	2.3%
組入銘柄数				79銘柄	

- 上記の運用実績は、あくまで過去の実績であり、将来の運用成果をお約束するものではありません。
- 最新の運用実績は別途、委託会社ホームページでご確認いただけます。
- 表中の各数値を四捨五入して表示している場合、合計が100%とならないことがあります。

# 運用実績

## ● 年間収益率の推移（暦年ベース）



- ファンドの年間収益率は基準価額（税引前分配金再投資）を使用して計算しています。
- 2014年は設定日（11月20日）から年末、2018年は年初から基準日までの収益率です。
- 当ファンドはベンチマークを設定していません。

- 上記の運用実績は、あくまで過去の実績であり、将来の運用成果をお約束するものではありません。
- 最新の運用実績は別途、委託会社ホームページでご確認いただけます。
- 表中の各数値を四捨五入して表示している場合、合計が100%とならないことがあります。

# 手続・手数料等

## お申込みメモ

購入単位	販売会社が定める単位 ※詳細につきましては、販売会社まで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	販売会社が定める日までにお支払いください。
換金単位	販売会社が定める単位 ※詳細につきましては、販売会社までお問い合わせください。
換金価額	換金請求受付日の翌営業日の基準価額
換金代金	換金請求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。
申込不可日	ニューヨーク証券取引所、ロンドン証券取引所、オーストラリア証券取引所のいずれかの取引所の休業日あるいはニューヨークの銀行の休業日においては、お申込みの受付ができません。
申込締切時間	原則として午後3時まで(販売会社により異なる場合がありますので、詳細につきましては、販売会社までお問い合わせください。)
購入の申込期間	2018年12月15日から2019年12月16日まで ※申込期間は、上記期間満了前に有価証券届出書を提出することにより更新されます。
換金制限	信託財産の資金管理を円滑に行うため、大口の換金請求を制限する場合があります。
購入・換金申込受付の中止及び取消し	委託会社は、取引所における取引の停止、外国為替取引の停止、取引市場における流動性が極端に低下した場合、取引市場の混乱、自然災害、テロ、大規模停電、システム障害等により基準価額の算出が困難となった場合、その他やむを得ない事情があると判断したときは、購入・換金の受付を中止すること、及び既に受付けた当該申込みの受付を取り消すことができるものとします。
信託期間	2024年9月13日まで(設定日 2014年11月20日) ※委託会社は、信託約款の規定に基づき、信託期間を延長することができます。
繰上償還	ファンドの受益権の残存口数が10億口を下回るようになった場合、繰上償還することが受益者のため有利であると認めるとき、またはやむを得ない事情が発生したときは、繰上償還させることがあります。
決算日	原則9月15日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	毎決算時(年1回)、収益分配方針に基づいて収益の分配を行います。 ※分配金を受取る一般コースと、分配金を再投資する自動けいぞく投資コースがあります。 販売会社によっては、どちらか一方のみのお取扱いとなる場合があります。 各コースのお取扱いにつきましては、販売会社までお問い合わせください。
信託金の限度額	5,000億円
公 告	委託会社のホームページ( <a href="http://www.sjnk-am.co.jp/">http://www.sjnk-am.co.jp/</a> )に掲載します。
運用報告書	原則、毎決算時及び償還時に、交付運用報告書を作成し、あらかじめお申し出いただいたご住所に販売会社を通じて交付します。
課税関係	課税上は株式投資信託として取扱われます。配当控除、益金不算入制度の適用はありません。

# 手続・手数料等

## 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	ありません。		
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			
運用管理費用 (信託報酬)	<p>ファンドの日々の純資産総額に対して <b>年率1.05084% (税抜0.973%)</b> を乗じた額です。</p> <p>運用管理費用(信託報酬)は、毎日計上され、毎計算期間の最初の6ヵ月終了日および毎計算期末または信託終了のときに、ファンドから支払われます。</p>		運用管理費用(信託報酬) = 運用期間中の基準価額 × 信託報酬率
	委託会社	年率0.873%(税抜)	ファンドの運用の対価
	販売会社	年率0.05%(税抜)	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等の対価
	受託会社	年率0.05%(税抜)	運用財産の管理、委託会社からの指図の実行等の対価
<p>※委託会社の報酬には、マザーファンドの運用の指図に関する権限を委託したハイトマン・リアルエステート・セキュリティーズ・エルエルシーへの投資顧問報酬が含まれます。投資顧問報酬の額は、当ファンドに属するマザーファンドの時価総額に当該計算期間を通じ、毎日、年率0.60%を乗じた額とします。〔ファンドの運用の対価〕</p>			
その他の費用・手数料	<p>以下の費用・手数料等が、ファンドから支払われます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 監査費用 ファンドの日々の純資産総額に定率(年0.00756%(税抜0.0070%))を乗じた額とし、実際の費用額(年間27万円(税抜25万円))を上限とします。なお、上限額は変動する可能性があります。</li> <li>● その他の費用* 売買委託手数料、外国における資産の保管等に要する費用、信託財産に関する租税等</li> </ul> <p>※「その他の費用」については、運用状況等により変動するものであり、事前に料率、上限額等を表示することができません。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 監査費用： 監査法人に支払うファンド監査にかかる費用</li> <li>・ 売買委託手数料： 有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料</li> <li>・ 保管費用： 有価証券等の保管等のために、海外の銀行等に支払う費用</li> </ul>	

※当該手数料等の合計額については、投資者の皆様がファンドを保有される期間、売買金額等に応じて異なりますので、表示することができません。

# 手続・手数料等

## 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	所得税及び地方税	配当所得として課税 普通分配金に対して20.315%
換金(解約)時 及び償還時	所得税及び地方税	譲渡所得として課税 換金(解約)時及び償還時の差益(譲渡益)に対して20.315%

※法人の場合は上記とは異なります。

※上記は2018年9月末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。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。





損保ジャパン日本興亜  
アセットマネジメント