

ラサール・グローバルREITファンド（毎月分配型） ～2020年2月の決算と今後の見通しについて～

平素は弊社投資信託に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、ご愛顧いただいております「ラサール・グローバルREITファンド（毎月分配型）」は、2020年2月5日に決算を迎え、当期の分配金を15円（税引前、1万口当たり）に引き下げましたことをご報告申し上げます。

当ファンドは、毎月安定した収益分配をめざすという方針のもと、2018年2月からは毎月25円（同）の分配を行なってまいりましたが、市況動向や基準価額に対する分配金額の水準などを総合的に勘案し、分配金を引き下げてその差額を内部留保することで信託財産の成長をめざすことと致しました。

次ページ以降では、分配金額を変更した背景や、今後の見通しなどについてQ&A形式でご説明しておりますので、ご一読いただければ幸いです。

今後とも、当ファンドをご愛顧いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

＜基準価額の推移＞

2004年3月26日（設定日）～2020年2月5日



■ 分配金実績（税引前、1万口当たり）

設定来合計	04年7月～ 05年7月	05年8月～ 06年4月	06年5月～ 07年10月	07年11月～ 09年2月	09年3月～ 09年8月
10,795円	40円/月	50円/月	60円/月	100円/月	80円/月
	09年9月～ 11年9月	11年10月～ 16年12月	17年1月～ 18年1月	18年2月～ 20年1月	20年2月
	70円/月	60円/月	40円/月	25円/月	15円
					今回の決算

※基準価額は信託報酬（後述の「手数料等の概要」参照）控除後の1万口当たりの値です。

※税引前分配金再投資ベースとは、税引前分配金を再投資したものとして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わない場合もあります。

※グラフ・データは過去のものであり、将来の運用成果などを約束するものではありません。

当資料は、投資者の皆様へ「ラサール・グローバルREITファンド（毎月分配型）」へのご理解を高めていただくことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境や運用成果などを保証するものではありません。

Q1 なぜ分配金額を変更したのですか？

2019年の当ファンドのパフォーマンス*は2018年末比+17.6%と堅調だったものの、分配金の支払いなどに伴ない、基準価額(税引前分配金控除後)の水準が低下したためです。

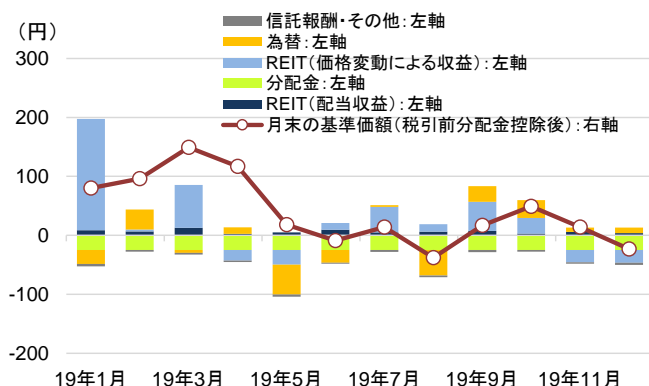
* 税引前分配金再投資ベースの基準価額で算出

分配金の支払いなどに伴ない、基準価額(税引前分配金控除後)の水準が低下する中、**今後も安定的な収益分配を継続するため**、今回、分配金を引き下げることに致しました。

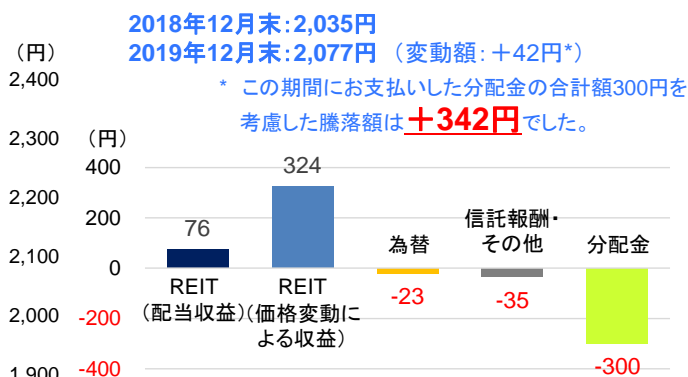
なお、**引き下げられた分配金の差額は信託財産に留保されることとなりますので、今後、基準価額の下支え要因となります。**

2019年の当ファンドは堅調に推移 ただし、分配金の支払いが、基準価額を下押し

2019年の基準価額騰落の要因分解(月次推移)
(2019年1月～12月)



2019年の基準価額騰落の要因分解



基準価額騰落の要因分解

(単位:円)

年	REIT		為替	信託報酬・その他	計	分配金	年末の基準価額 (税引前分配金控除後)
	配当収益	価格変動による収益					
2014年	144	894	400	-64	1,374	-720	4,518
2015年	136	20	-102	-66	-12	-720	3,786
2016年	132	-22	-206	-52	-147	-720	2,919
2017年	93	31	-20	-43	61	-480	2,500
2018年	82	-125	-71	-36	-150	-315	2,035
2019年	76	324	-23	-35	342	-300	2,077

※基準価額騰落の要因分解は概算値であり、傾向を知るために算出した参考値であることにご留意ください。

※要因分解は、四捨五入の関係で合計が一致しないことがあります。

※基準価額は信託報酬(後述の「手数料等の概要」参照)控除後の、分配金額は税引前の、それぞれ1万口当たりの値です。

※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わない場合もあります。

※グラフ・データは過去のものであり、将来の運用成果などを約束するものではありません。

当資料は、投資者の皆様様に「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)」へのご理解を高めていただくことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境や運用成果などを保証するものではありません。

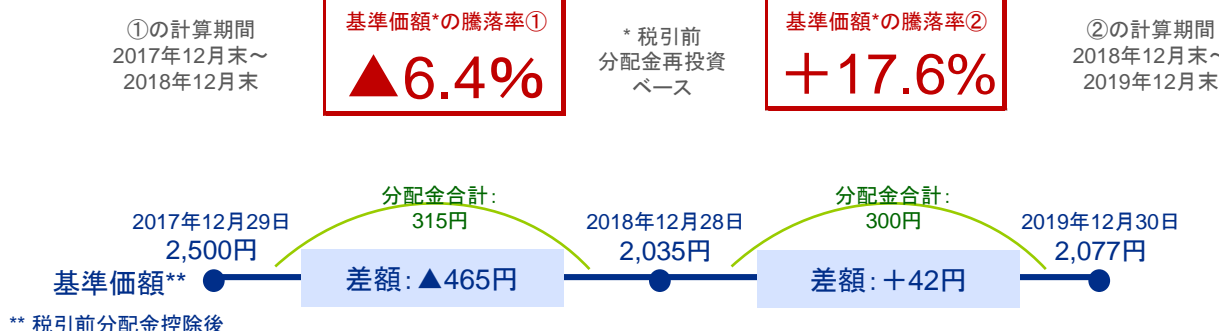
Q2 当ファンドのパフォーマンスについて教えてください。

当ファンドの2019年のパフォーマンス*は、**グローバルREIT市場の堅調な推移などを背景に2018年と比べて、大きく改善**しました。

* 税引前分配金再投資ベースの基準価額で算出

当ファンドの2019年のパフォーマンス(税引前分配金再投資ベースの基準価額)は、2018年末比で+17.6%と、堅調に推移しました。しかしながら、分配金の支払いなどが重石となり、基準価額(税引前分配金控除後)は、2018年末比で+42円(+2.1%)に留まりました。

2019年の当ファンドのパフォーマンスは大幅に改善



※基準価額は信託報酬(後述の「手数料等の概要」参照)控除後の、分配金額は税引前の、それぞれ1万口当たりの値です。
 ※税引前分配金再投資ベースは、グラフの起点の基準価額(税引前分配金控除後)をもとに指数化しています。
 ※税引前分配金再投資ベースとは、税引前分配金を再投資したもものとして計算した理論上のものであることにご留意ください。

※グラフ・データは過去のものであり、将来の運用成果などを約束するものではありません。

Q3 市場動向について教えてください。

2019年のグローバルREIT(米ドルベース)は、概ね上昇基調となりました。

2019年のS&P先進国REIT指数(米ドルベース、トータルリターン)は、2018年末比+24.7%と堅調なパフォーマンスとなりました。国・地域別では、特に欧州や日本、シンガポールなどが良好でした。一方、円相場(対米ドル)については、4月以降、円高基調にあったことなどから、2019年は、2018年末比で▲1.0%(円高・米ドル安)となりました。

2019年のグローバルREIT(米ドルベース)は、概ね堅調に推移

2018年以降のグローバルREITと円相場(対米ドル)の推移
(2017年12月末~2019年12月末)



グローバルREIT: S&P先進国REIT指数(米ドルベース / トータルリターン)

S&P先進国REIT指数の
国・地域別時価総額構成比率
(2019年12月末)

	①指数	②ファンド	②-①
アメリカ	66.2%	66.9%	0.7%
日本	9.7%	6.5%	-3.2%
オーストラリア	5.8%	5.9%	0.1%
英国	5.2%	6.2%	1.0%
シンガポール	3.6%	1.9%	-1.7%
フランス	3.3%	4.0%	0.7%
香港	1.8%	3.0%	1.2%
カナダ	1.8%	1.7%	-0.1%
その他	2.6%	3.9%	1.3%
合計	100%	100%	0.0%

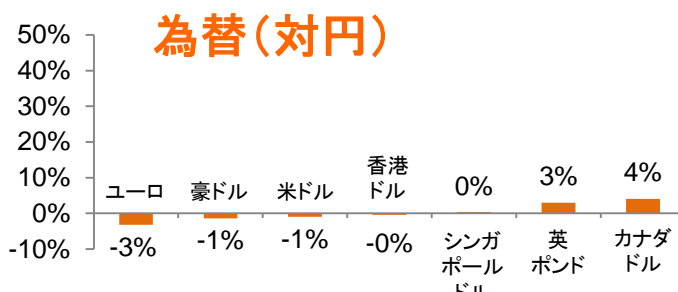
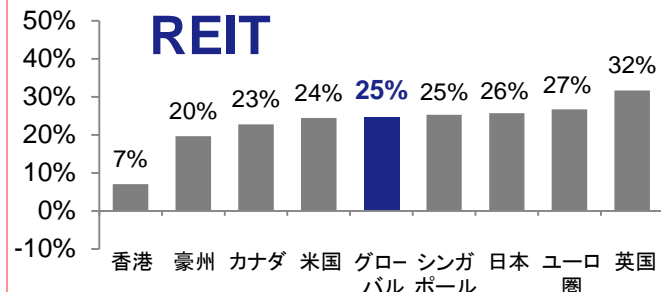
※「ファンド」は、当ファンドのマザーファンドの組入不動産投信時価総額に対する比率です。

※上記指数は当ファンドの参考指数です。

※比率は四捨五入していますので、合計が100%とならない場合があります。

信頼できると判断した情報をもとに日興アセットマネジメントが作成

2019年の国別・地域別のREITおよび為替の騰落率
(2018年12月末~2019年12月末)



グローバルREITは、S&P先進国REIT指数(米ドルベース/トータルリターン)、各国・地域のREITは、S&P先進国REIT指数の各国・地域別インデックス(現地通貨ベース/トータルリターン)を使用

信頼できると判断した情報をもとに日興アセットマネジメントが作成

※上記は当ファンドのベンチマークではありません。

※グラフ・データは過去のものであり、将来の運用成果などを約束するものではありません。

当資料は、投資者の皆様様に「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)」へのご理解を高めたいことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境や運用成果などを保証するものではありません。

Q4 グローバルREITのセクター別動向を教えてください。

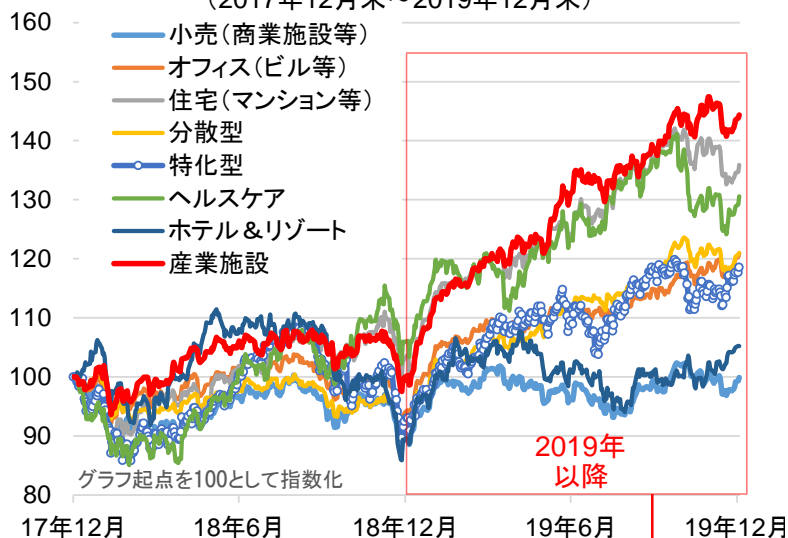
2019年のグローバルREITは、産業施設（物流施設など）セクターのほか、住宅や、近年市場が拡大している特化型（データセンター、セルタワー*、個人向け倉庫など）セクターなどを中心に、概ね好調なパフォーマンスとなりました。

* 無線電波塔を保有・管理し、それらを複数の無線事業者（テナント）に賃貸することで、賃料を得るREIT

当ファンドでは、小売セクターやオフィスセクターの組入れが比較的多く、産業施設セクターの組入れが比較的少ないポートフォリオとなっています。こうしたことが、2019年の当ファンドのパフォーマンスに影響しました。ただし、直近1年間の傾向をみると、小売セクターは組入比率が低下傾向にある一方で、産業施設セクターの比率は増加傾向にあります。

2019年は産業施設セクターを筆頭に、概ね好調なパフォーマンス

グローバルREITのセクター別パフォーマンス（米ドルベース）
（2017年12月末～2019年12月末）



S&P先進国REIT指数の
セクター別時価総額構成比率
（2019年12月末）

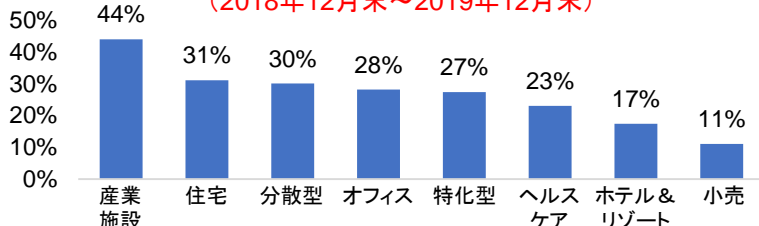
	①指数	②ファンド	②-①
小売	19.5%	17.1%	-2.4%
オフィス	14.7%	20.9%	6.2%
住宅	14.5%	15.2%	0.7%
特化型	13.4%	16.5%	3.1%
分散型	12.4%	9.9%	-2.5%
産業施設	12.3%	9.1%	-3.2%
ヘルスケア	9.1%	7.4%	-1.7%
ホテル&リゾート	4.1%	3.6%	-0.5%
その他	0.0%	0.3%	0.3%
合計	100%	100%	0.0%

※「ファンド」は、当ファンドのマザーファンドの組入不動産投信時価総額に対する比率です。

※上記指数は当ファンドの参考指数です。

※比率は四捨五入していますので、合計が100%とならない場合があります。

2019年の騰落率
（2018年12月末～2019年12月末）



※S&P先進国REIT指数のセクター別指数（米ドルベース／トータルリターン）を使用

信頼できると判断した情報をもとに日興アセットマネジメントが作成

※上記は当ファンドのベンチマークではありません。

※グラフ・データは過去のものであり、将来の運用成果などを約束するものではありません。

当資料は、投資者の皆様へ「ラサール・グローバルREITファンド（毎月分配型）」へのご理解を高めたいことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境や運用成果などを保証するものではありません。

Q5 注目しているセクターを教えてください。

当ファンドでは、eコマース市場の拡大を追い風に、パフォーマンスが堅調な「産業施設セクター」や、市場規模が急拡大している「特化型セクター」に注目しています。

以下に、**産業施設セクター**および、近年存在感が高まっている**特化型セクター**(次ページ)についての運用者の見方をご紹介します。

産業施設セクターについて

**不動産ファンダメンタルズ(賃料や稼働率)は引き続き堅調
機関投資家による旺盛な物件取得需要を確認**

足元の状況

産業施設セクターの多くを占める**物流施設REITの2019年のパフォーマンスは良好**でした。これは、不動産ファンダメンタルズが堅調で、REITの運営状況も好調だったことなどが主な背景と考えます。

足元の物流施設セクターの不動産ファンダメンタルズは、世界経済の成長ペースが緩やかになっているにも関わらず、**力強い個人消費やeコマース市場の更なる拡大に伴う物流施設の賃借需要の増加**などを背景に、引き続き堅調を維持しています。参入障壁が低い一部の地域では、依然として供給過剰が確認されているものの、多くの地域では、労働力や優良な開発用地が不足していることから、新規供給は自ずと限定的な傾向にあります。

また、**好立地物件に対する旺盛な物件取得需要がみられており、機関投資家などによる獲得競争の過熱も追い風**と考えます。このような物件取得に対する競争の結果、**物件価格は上昇傾向**にあります。**米国の大手運用会社による大規模ポートフォリオの取得など、複数の高額な取引案件もみられており、これは物流施設に対する高い需要を象徴している**と考えます。

今後の見通し

記録的な低水準の空室率や、好立地物件に対して高額な賃料を負担可能なテナントの増加などを背景に、**物流施設REITは賃料の価格決定力を維持することが予想**されます。

このような背景から、ラサールでは、物流施設REITが今後数年に亘り、良好な内部成長(保有物件の成長)を達成すると考えます。外部成長(新規開発や物件取得)については、物件価格が上昇傾向にあるため新規開発が中心になると考えますが、新たな物件取得も引き続き継続するものとみており、良好な利益成長を後押しすると予想します。

(次ページへ続く)

上記は、「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)」のマザーファンドの投資顧問会社であるラサール インベストメント マネージメント セキュリティーズ エルエルシーからのコメントをもとに日興アセットマネジメントが作成しています。

(前ページより続く)

Q5

注目しているセクターを教えてください。

特化型セクターについて

近年、市場規模は速いペースで拡大
米国以外でも新たなREITが台頭

特化型セクターの台頭

個人向け倉庫、データセンター、およびセルタワーなどの特化型REITは、近年存在感が高まっています。特にセルタワーについては、モバイル端末などによるデータ通信量の拡大を背景に、ここ数年に亘り、賃借需要が急速に高まっています。

また、個別の企業などが管理していた物件を、REITが取得・管理するようになったことで、物件運営の効率化が進み、こうした流れを好感した機関投資家からの資金が流入しています。また、近年では米国外でも特化型REITの市場規模も拡大しています。

足元の状況について

米国のセルタワーREITとデータセンターREIT、個人向け倉庫REITの2019年のパフォーマンスは、良好でした。

セルタワーREITやデータセンターREITについては、5Gの普及に伴う賃借需要の増加などへの期待がREIT価格を押し上げる結果となりました。このほか、金利の低下などの外部成長に対する期待の改善などが追い風になったと考えます。

個人向け倉庫REITについては、一部REITにおいて、第4四半期に発表された決算内容で内部成長が予想を下回ったことなどが、REIT価格全体の抑制要因となりました。

足元では、特にセルタワーREITと個人向け倉庫REITを選好しています。セルタワーREITについては、モバイルデータ通信の需要増加に伴う高い収益成長期待が、その主な背景です。また、セルタワーREITと個人向け倉庫REITはともに、バリュエーション面からみて割安であると判断しています。

今後の見通し

セルタワーREITについては、データ通信量の増加を追い風に、賃借需要は今後も堅調とみています。5Gが普及すれば、通信会社は今までよりも大きな機材を通信電波塔に取り付けるために、通信電波塔のより大きい面積が必要になります。これは、セルタワーREITの収益性を後押しする可能性があります。

データセンターREITについては、賃借需要は2018年の歴史的水準からは減少しているものの、引き続き堅調です。

個人向け倉庫REITについては、新規供給は増加傾向ではあるものの、底堅い賃借需要もみられます。物件の選択肢増加に伴ない、テナントは賃料水準に対してより敏感になっていますが、賃借期間は長期化傾向にあり、実際はテナントが年率一桁後半の賃料の値上げを受け入れている状況です。稼働率は安定しており、賃料成長と相まって今後も内部成長を下支えするものと考えます。

上記は、「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)」のマザーファンドの投資顧問会社であるラサール インベストメント マネージメント セキュリティーズ エルエルシーからのコメントをもとに日興アセットマネジメントが作成しています。

Q6 グローバルREITの見通しについて教えてください。

ラサールでは、グローバルREITの利益成長率は、今後4年間(2020年～2023年)で年率平均約5%を達成するとみています。

米中貿易摩擦に対する懸念が緩和する中、緩やかな経済成長が継続していることは、REITにとって追い風となっています。また、多くの地域での緩和的な金融政策や財政刺激策の実施は、引き続き経済成長やREITの収益性を下支えすると考えます。

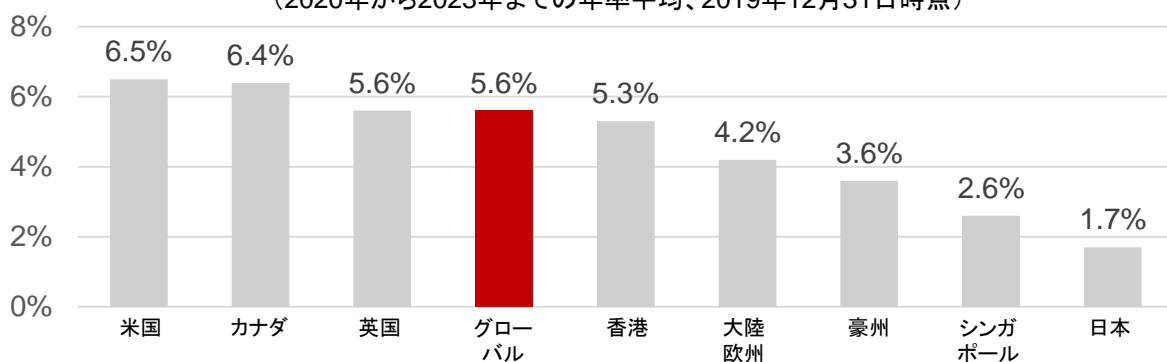
REITの収益性を左右する不動産ファンダメンタルズをみると、世界の大半の地域で良好です。不動産サイクルが成熟期に位置する中、新規供給は増加傾向ではあるものの、それに見合った水準の賃借需要が確認されています。

2019年10-12月期に発表された決算内容は概ね良好で、多くのREITの経営陣による前向きな発言も確認されています。また、**REIT価格の上昇と、低い水準の金利を背景に資金調達コストが低下していることは、外部成長の追い風**となっています。

ラサールは、緩やかな経済成長、堅調な不動産ファンダメンタルズ、そして良好な資金調達環境の継続などを背景に、グローバルREITが今後4年間で年率平均約5%の利益成長を達成するとみています。地域毎の状況を見ると、英国については、不動産ファンダメンタルズがEU(欧州連合)離脱選択前に予想されていたよりも堅調です。特に、**ロンドンのオフィス市場では賃貸借需給の逼迫と外部成長を背景に、堅調な利益成長が期待できると考えます**。香港については、指数の割合の大半を構成する生活必需品関連のテナントを中心とするREIT銘柄が好調です。これらの地域では利益成長が期待できる一方、デモなどによる市場心理の悪化により株価水準が抑制されていることから、割安感もみられます。

複数の地域において、堅調な利益成長を見込む

ラサールによるグローバルREITの国・地域別利益成長率予測
(2020年から2023年までの年率平均、2019年12月31日時点)



S&P先進国REIT指数の構成銘柄に基づきラサールが算出

利益成長率予測は2019年12月31日時点のものであり、ラサールおよびその関係会社のいずれも、情報などを更新し、または訂正する義務を負うものではありません。同予測はラサールがREITの将来のパフォーマンスを分析する上で使用する指標の一つであり、同予測のみに基づいて投資判断を行なうものではありません。同予測は、REIT価格に対する見解や評価を表明するものではなく、同予測のみに基づいて投資判断を下すべきものではありません。

※グラフ・データは予測であり、将来の運用成果などを約束するものではありません。

上記は、「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)」のマザーファンドの投資顧問会社であるラサール インベストメント マネージメント セキュリティーズ エルエルシーからのコメントをもとに日興アセットマネジメントが作成しています。

Q7

グローバルREITの今後のリスク要因について教えてください。

ラサールでは、①景気後退、②金融市場の不安定化、③地政学リスクの3点を主なリスク要因と考えています。

① 景気後退

REITの収益は保有物件のテナントから支払われる賃料によって主にもたらされます。

賃借需要はテナントの業績や景気見通しなどに左右されるため、REITの収入は景気循環の影響を大きく受けます。景気の低迷期や後退期においては、景気見通しやテナントの業績が悪化する可能性があり、その影響を受けて、不動産の賃借需要は落ち込みます。

このような理由から、不動産ファンダメンタルズに悪影響を与える可能性のある景気後退については注視しています。

尚、足元の景気環境は堅調で、引き続き緩やかな成長が継続しています。

また、各国政府および中央銀行は財政刺激策と緩和的な金融政策を通じた景気の下支えに努める姿勢を示しています。

<景気動向とREITの収益のイメージ>

景気拡大期



REITの収益にプラス

景気後退期



REITの収益にマイナス

※上図はイメージです。

(次ページに続く)

上記は、「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)」のマザーファンドの投資顧問会社であるラサール インベストメント マネージメント セキュリティーズ エルエルシーからのコメントをもとに日興アセットマネジメントが作成しています。

当資料は、投資者の皆様へ「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)」へのご理解を高めていただくことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境や運用成果などを保証するものではありません。

(前ページより続く)

② 金融市場の不安定化

金融市場が不安定化した場合や、急激な金融政策の引き締めが行なわれた場合には、グローバルREITに対して悪影響を及ぼす可能性があります。また、景気見通しが改善しないまま金利が急騰する場合には、REITの配当利回りの魅力は損なわれる可能性があります。

更に、不動産は資本集約型のビジネスであり、金利が上昇すると、REITの資金調達コストおよび債務返済コストが押し上げられます。そのほか、金利の上昇は不動産および一般株式の評価額の下落につながる場合もあります。

2019年の金融市場を振り返ると、主要国の中央銀行は緩和的な金融政策を継続し、REITを含むリスク資産全般を下支えする結果となりました。

足元でも、主要国の中央銀行によって、緩和的な金融政策の維持が示唆されていることや、低い水準のインフレ率などから、こうした緩和的な金利環境が継続しやすいとみています。このような環境は、低いコストでの資金調達を可能とするだけでなく、REITが持つ利回り面の魅力を高め、REIT価格を下支えするものと考えます。

③ 地政学リスク

一般的に、市場の先行きが不透明な場合や、足元のように緩やかな経済成長が継続している環境においては、REITが持つ特徴(高い配当利回り、安定的なインカム収入、実物資産を保有している点)は強みであるといえます。

一方で、地政学的な問題に対する解決の糸口が見出されず、経済自体に影響を与えるような場合には、不動産に対する賃借需要にも悪影響を及ぼす可能性があります。このような場合には、REITや株式などの価格水準を抑制する要因となります。

足元では、米中貿易摩擦や英国のEU離脱問題、香港の政情不安などの今後の動向には懸念が残るものの、状況は徐々に改善していると考えます。

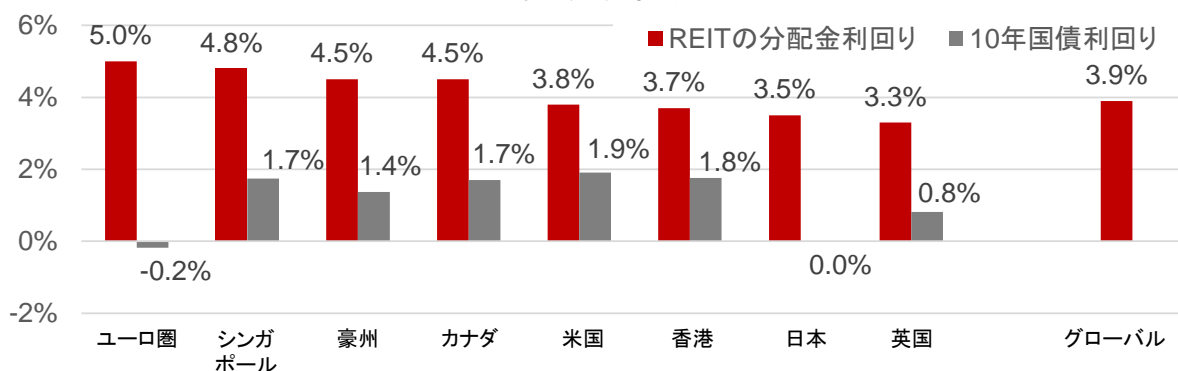
また、これらによる、各国の不動産ファンダメンタルズへの影響は限定的です。英国においては、景気や不動産ファンダメンタルズは想定されていたよりも堅調で、ロンドンのオフィス市場では、物件竣工前に入居テナントが決まる事例が多くみられます。香港については、観光客の減少による高級ブランド店舗の売上などへの影響はみられるものの、生活必需品関連の店舗への影響は限定的で、これらの店舗の売上は全体平均を上回っています。

上記は、「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)」のマザーファンドの投資顧問会社であるラサール インベストメント マネージメント セキュリティーズ エルエルシーからのコメントをもとに日興アセットマネジメントが作成しています。

Q8 REITの利回り水準について教えてください。

REITの利回りは、各国・地域の国債利回りと比べて高い水準となっています。

主要国・地域の利回り比較
(2019年12月末時点)



※REITの分配金利回りは、グローバルは、S&P先進国REIT指数、各国・地域は、S&P各国(地域)REIT指数の値を、ユーロ圏の10年国債利回りはドイツの値を使用しています。

※上記は切り捨てにて端数処理しています。

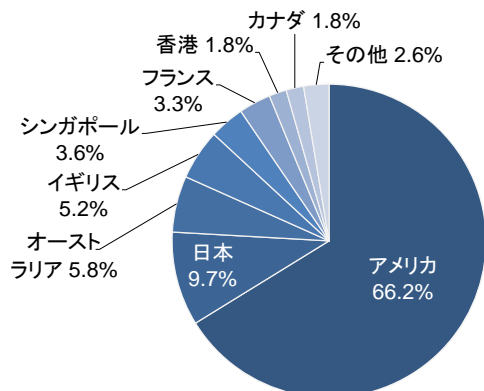
※各資産のリスク特性はそれぞれ異なるため、利回りだけで比較できるものではありません。

※上記の国・地域のREITを当ファンドが必ずしも組み入れるとは限りません。また、上記利回りは各REIT市場や当ファンドの期待利回りを示すものではありません。

信頼できると判断した情報をもとに日興アセットマネジメントが作成

ご参考:グローバルREITの国・地域別構成比率*
(2019年12月末時点)

* 時価総額ベース



※上記グラフは、S&P先進国REIT指数の国・地域別の構成比率です。

※比率は四捨五入していますので、合計が100%とならない場合があります。

出所:S&P

※グラフ・データは過去のものであり、将来の運用成果などを約束するものではありません。

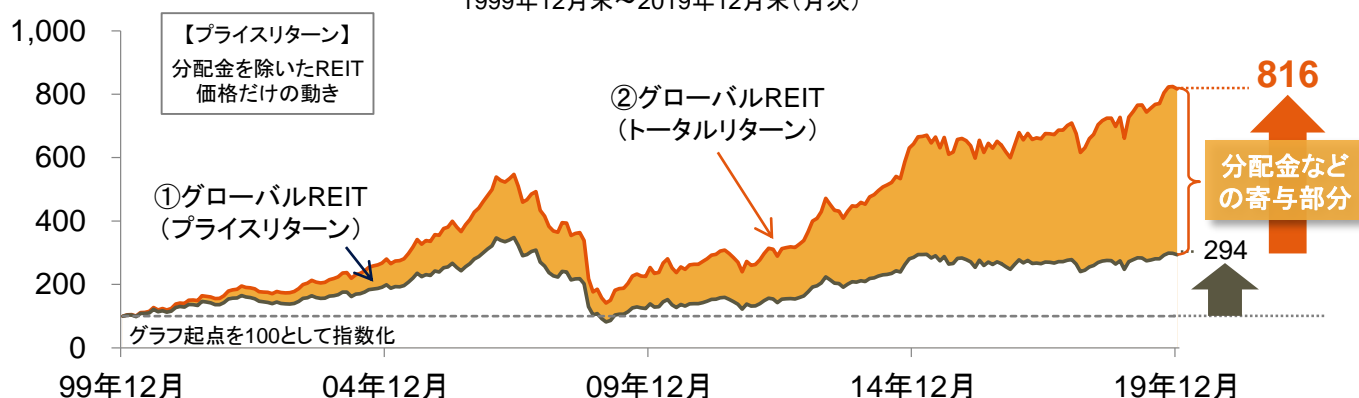
当資料は、投資者の皆様様に「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)」へのご理解を高めたいことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境や運用成果などを保証するものではありません。

Q9 長期保有の際、なぜ利回り水準が高いとよいのですか？

利回りが高ければ、高い水準の配当収益の獲得が見込まれます。そして、中長期の保有によって、配当収益の積み上がりが期待されるからです。

REITの配当金(配当収益)を除いた**プライスリターン**(下グラフ①)と、配当収益の再投資などを考慮した**トータルリターン**(下グラフ②)を長期で比べると、**相対的に高い利回り水準による、配当収益の積み上げが、長期的なパフォーマンスに大きく寄与している**ことがわかります。

グローバルREIT(指数)の推移(円換算ベース)
1999年12月末～2019年12月末(月次)



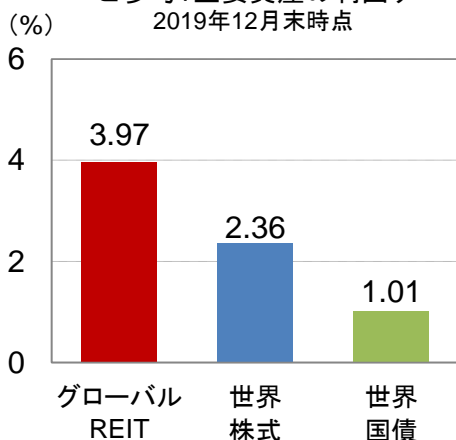
※グローバルREIT(トータルリターン)はS&P先進国REIT指数(配当金込)*、グローバルREIT(プライスリターン)はS&P先進国REIT指数(配当金除く)*

*米ドル建ての指数を日興アセットマネジメントが円換算

※S&P先進国REIT指数は、当ファンドのベンチマークではありません。

※上記は当ファンドのパフォーマンスを示すものではありません。

ご参考: 主要資産の利回り



※グローバルREITはS&P先進国REIT指数の配当金利回り、世界株式はMSCIワールドインデックスの配当利回り、世界国債はFTSE世界国債インデックスの利回りを使用
※各資産のリスク特性はそれぞれ異なるため、利回りだけで比較できるものではありません。
※利回りは切り捨てにて端数処理しています。

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作成

※グラフ・データは過去のものであり、将来の運用成果などを約束するものではありません。

当資料は、投資者の皆様様に「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)」へのご理解を高めていただくことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境や運用成果などを保証するものではありません。

Q10 今後の分配方針について教えてください。

引き続き、毎月、安定的に分配金をお支払いすることをめざす方針に変更はありません。

分配金額に関しては、今後も、市況動向、基準価額水準などを勘案し、毎決算時に委託会社が決定します。なお、将来の分配金およびその金額について保証するものではありませんが、当ファンドでは今後も収益分配方針に則り、安定した分配を継続的に行なうことをめざします。

Q11 分配金を多く支払うファンドに乗り換えた方がよいですか？

分配金額の多い／少ないは、ファンドの良し悪しを決定するものではありません。

分配金はファンドの運用成果の一部として、決算日における受益者(投資者)の皆様へ、当該ファンドの信託財産の中から支払われるものです。こうしたことから、分配金が支払われると、当該分配金の分だけ基準価額は低下します。

ファンドで得られた収益などをどのように配分する(分配金として支払う／内部留保として投資に振り向ける)かは、各ファンドによって異なることから、分配金額の多い／少ないは、ファンドの良し悪しを決定するものではありません。

よって、ファンドへの投資成果を検証される場合には、投資資金に対する分配金額の多寡ではなく、**基準価額の変動額と受取分配金を合わせた総合的な投資収支(＝トータルリターン)をもって行なうことが、重要**であると考えます。

Q12 引き下げられた分の分配金はどうなるのですか？

ファンドの信託財産として留保され、運用に振り向けられます。

分配金額の引き下げに伴う差額はファンドの信託財産に留保され、運用に振り向けられます。**運用者は、留保された資金をもとに、成長が期待されるREIT銘柄により多く投資を行なうことが可能となります。**

なお、投資資産の値上がりなどを通じて基準価額が上昇する局面では、分配金額を引き下げてファンドの基準価額を高く保った方が、分配金を多く支払って基準価額が低くなった場合に比べ、基準価額の上昇幅が大きくなります。

ファンドの特色

1. 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。
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。
3. 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 エルエルシーが運用を担当します。

※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。

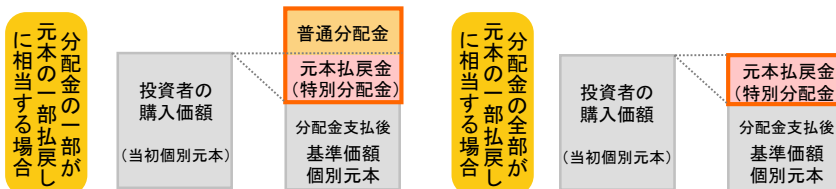
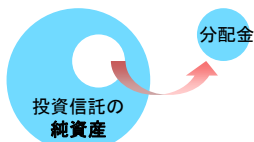
ファンドの仕組み



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りが小さかった場合も同様です。

投資信託で分配金が支払われるイメージ



※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。

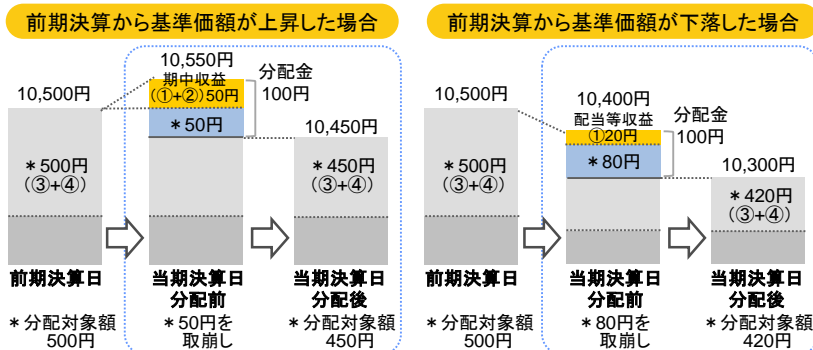
- 普通分配金： 個別元本(投資者のファンドの購入価額)を上回る部分からの分配金です。
- 元本払戻金： 個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の投資者の個別元本は、(特別分配金) 元本払戻金(特別分配金)の額だけ減少します。

- 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。

(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。

※右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。

計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合



お申込みメモ

商品分類	追加型投信／内外／不動産投信
購入単位	販売会社が定める単位 ※販売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
信託期間	無期限(2004年3月26日設定)
決算日	毎月5日(休業日の場合は翌営業日)
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。

委託会社、その他関係法人

委託会社	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 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
投資顧問会社	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 エルエルシー
受託会社	みずほ信託銀行株式会社
販売会社	販売会社については下記にお問い合わせください。 日興アセットマネジメント株式会社 [ホームページ]www.nikkoam.com/ [コールセンター]0120-25-1404 (午前9時～午後5時。土、日、祝・休日は除く。)

手数料等の概要

投資者の皆様には、以下の費用をご負担いただきます。
＜申込時、換金時にご負担いただく費用＞

購入時手数料	購入時の基準価額に対し3.3%(税抜3%)以内 ※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。 ※収益分配金の再投資により取得する口数については、購入時手数料はかかりません。
換金手数料	ありません。
信託財産留保額	ありません。

＜信託財産で間接的にご負担いただく(ファンドから支払われる)費用＞

運用管理費用(信託報酬)	ファンドの日々の純資産総額に対し年率1.65%(税抜1.5%)
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。
※ 詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

コールセンター

0120-25-1404

受付時間: 午前9時～午後5時。
土、日、祝・休日は除く

お申込みに際しての留意事項

■リスク情報

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)の皆様へ帰属します。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】【流動性リスク】【信用リスク】【為替変動リスク】

※詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。
※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。

■その他の留意事項

- 当資料は、投資者の皆様には「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)」へのご理解を高めていただくことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。
- 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。
- 投資信託は、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。
- 投資信託の運用による損益は、すべて受益者の皆様へ帰属します。当ファンドをお申込みの際には、投資信託説明書(交付目論見書)などを販売会社よりお渡しますので、内容を必ずご確認の上、お客様ご自身でご判断ください。

当資料は、投資者の皆様には「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)」へのご理解を高めていただくことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境や運用成果などを保証するものではありません。

投資信託説明書(交付目録見書)のご請求・お申込みは

金融商品取引業者等の名称	登録番号	加入協会			
		日本証券業協会	一般社団法人日本投資顧問業協会	一般社団法人金融先物取引業協会	一般社団法人第二種金融商品取引業協会
あかつき証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第67号	○	○	○
安藤証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第1号	○		
株式会社イオン銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第633号	○		
株式会社池田泉州銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第6号	○	○	
池田泉州T T証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第370号	○		
今村証券株式会社	金融商品取引業者	北陸財務局長(金商)第3号	○		
岩井コスモ証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第15号	○	○	
株式会社岩手銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第3号	○		
エイチ・エス証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第35号	○		
auカブコム証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第61号	○	○	
エース証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第6号	○		
株式会社SMBC信託銀行 ※右の他に一般社団法人投資信託協会にも加入	登録金融機関	関東財務局長(登金)第653号	○	○	○
SMBC日興証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第2251号	○	○	○
株式会社SB I証券	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第44号	○	○	○
株式会社愛媛銀行	登録金融機関	四国財務局長(登金)第6号	○		
OKB証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第191号	○		
株式会社大分銀行	登録金融機関	九州財務局長(登金)第1号	○		
株式会社大垣共立銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第3号	○	○	
関三オンライン証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第52号	○	○	
おかやま信用金庫	登録金融機関	中国財務局長(登金)第19号	○		
おきぎん証券株式会社	金融商品取引業者	沖縄総合事務局(金商)第1号	○		
株式会社沖縄銀行	登録金融機関	沖縄総合事務局(登金)第1号	○		
岐阜信用金庫	登録金融機関	東海財務局長(登金)第35号	○		
九州FG証券株式会社	金融商品取引業者	九州財務局長(金商)第18号	○		
株式会社京都銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第10号	○	○	
京都信用金庫	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第52号	○		
極東証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第65号	○		○
株式会社きらぼし銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第53号	○	○	
クレディ・スイス証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第66号	○	○	○
ぐんぎん証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第2938号	○		
株式会社高知銀行	登録金融機関	四国財務局長(登金)第8号	○		
株式会社佐賀銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第1号	○	○	
株式会社四国銀行	登録金融機関	四国財務局長(登金)第3号	○		
株式会社静岡銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第5号	○	○	
株式会社七十七銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第5号	○	○	
七十七証券株式会社	金融商品取引業者	東北財務局長(金商)第37号	○		
株式会社島根銀行	登録金融機関	中国財務局長(登金)第8号	○		
株式会社ジャパンネット銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第624号	○	○	
十六T T証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第188号	○		
株式会社証券ジャパン	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第170号	○		
株式会社常陽銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第45号	○	○	
株式会社新生銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	○	○	
スルガ銀行株式会社	登録金融機関	東海財務局長(登金)第8号	○		
ソニー銀行株式会社	登録金融機関	関東財務局長(登金)第578号	○	○	○
株式会社千葉銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第39号	○	○	
株式会社千葉興業銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第40号	○		
東海東京証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第140号	○	○	○
株式会社東京スター銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第579号	○	○	
株式会社東邦銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第7号	○		
とうほう証券株式会社	金融商品取引業者	東北財務局長(金商)第36号	○		
東洋証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第121号	○		○
とちぎんT T証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第32号	○		
株式会社トマト銀行	登録金融機関	中国財務局長(登金)第11号	○		
株式会社西日本シティ銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第6号	○	○	
西日本シティT T証券株式会社	金融商品取引業者	福岡財務支局長(金商)第75号	○		
日産証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第131号	○	○	
野村證券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第142号	○	○	○
八十二証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第21号	○	○	
浜銀T T証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第1977号	○		
株式会社肥後銀行	登録金融機関	九州財務局長(登金)第3号	○		
株式会社肥後銀行 (委託金融商品取引業者 九州FG証券株式会社)	登録金融機関	九州財務局長(登金)第3号	○		
ひろぎん証券株式会社	金融商品取引業者	中国財務局長(金商)第20号	○		
広島信用金庫	登録金融機関	中国財務局長(登金)第44号	○		
ワイテリティ証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第152号	○		
株式会社福井銀行	登録金融機関	北陸財務局長(登金)第2号	○	○	
碧海信用金庫	登録金融機関	東海財務局長(登金)第66号	○		
株式会社北越銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第48号	○	○	
ほくほくT T証券株式会社	金融商品取引業者	北陸財務局長(金商)第24号	○		
株式会社北陸銀行	登録金融機関	北陸財務局長(登金)第3号	○	○	
株式会社北海道銀行	登録金融機関	北海道財務局長(登金)第1号	○		
松井証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第164号	○	○	
マネックス証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第165号	○	○	
株式会社三重銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第11号	○		
株式会社みずほ銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第6号	○	○	○
みずほ証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第94号	○	○	○
みずほ信託銀行株式会社	登録金融機関	関東財務局長(登金)第34号	○	○	○
株式会社三井住友銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第54号	○	○	○
水戸証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第181号	○	○	
株式会社南日本銀行	登録金融機関	九州財務局長(登金)第8号	○		
株式会社武蔵野銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第38号	○		
株式会社山梨中央銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第41号	○		
UBS証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第2633号	○	○	○
楽天証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第195号	○	○	○
ワイエム証券株式会社	金融商品取引業者	中国財務局長(金商)第8号	○		

(50音順、資料作成日現在)

当資料は、投資者の皆様には「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)」へのご理解を高めていただくことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境や運用成果などを保証するものではありません。