

2008年11月21日

お客様各位

日興アセットマネジメント株式会社

ラサール・グローバルREITファンド（毎月分配型） 11月の基準価額推移と今後の投資環境について

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

サブプライムローンに端を発する世界的な金融危機は、実体経済への影響度合いを強めています。今月に入り、各国政府による相次ぐ協調利下げや緊急経済対策などが発表される一方、経済指標の悪化などで実体経済への影響が再認識され、世界のREIT市場は不安定な展開が続いています。個人消費の冷え込みなどから、米国の大手家電量販店が破産申請、商業用不動産の空室率上昇などが懸念され、REIT市場は下落しました。また、外国為替相場においても主要通貨に対して円高傾向となっていることから、当ファンドの基準価額は、引き続き軟調な展開が続いています。

こうした状況下、基準価額は2008年11月20日現在、4,266円（信託報酬控除後、1万口当たり）となり、前月末（10月31日）の基準価額と比較して、1,509円の値下がり（この値下がりには11月5日にお支払いした税引前分配金100円（1万口当たり）を含んでいます。）となりました。

次ページ以降で、「今後の投資環境・戦略」についてご説明いたします。

<ご参考>

主要指数	2008/11/19 終値	2008/10/30 からの騰落率	備考
UBSグローバル・リアル・エステート・インベスターズ・インデックス	1,318.87	-23.1%	米ドルベース
主要為替相場（対円）	2008/11/20 仲値	2008/10/31 からの騰落率	備考
米ドル	95.82	-2.6%	円高
豪ドル	61.32	-6.6%	円高
ユーロ	119.85	-4.8%	円高
英ポンド	143.71	-10.4%	円高

今後の投資環境・戦略など

投資環境:

ラサール インベストメント マネジメント(セキュリティーズ)は2009年には景気減速に伴ないテナント需要が低下することで、不動産関連市場のファンダメンタルズは軟化していくものと予想しております。大部分の不動産セクターで稼働率および賃料水準は横ばいもしくは下降傾向が続くでしょう。しかしながら、下記の観点からREIT市場全般について長期的な調整を予想していません。

賃料の引下げは緩やかで、REITの分配金の変化は小幅なものと予想される
信用市場も回復に転じ、将来の景気の拡大とともに不動産ファンダメンタルズも改善に向かう
過去数年は不動産の新規供給量が大幅に抑制されてきており、将来の需要回復時には、大きな供給不足が予想される
保有不動産価値に対して割安に放置されている銘柄が多い

投資戦略:

ラサール インベストメント マネジメント(セキュリティーズ)ではボトムアップアプローチによって割安に値付けされている個別銘柄を発掘してポートフォリオを構築することを基本にしています。個別銘柄の評価に当たっては、時々刻々と変わる市場環境、投資環境に応じた検討項目の修正を行なってきており、こうした投資手法そのものは今後も継続します。

最近の投資行動としては、下記のセクターのREITの保有比率を低下させています。

金融機関の経営不振の影響を強く受ける米国のニューヨーク・コネティカット、英国のロンドンなどの地域のオフィス物件を保有するREIT
景気後退の影響を短期的に受けるホテル物件を保有するREIT
個人消費の落ち込みの影響を強く受ける商業施設を保有するREIT

その一方で、安定的な家賃収入が期待できることから賃貸アパート・マンションを多く保有する銘柄の保有比率の引き上げや、豪州のREIT(LPT市場)における増資に関して財務体質の改善の効果に重点をおいて調査を行っております。

今後も当ファンドは、世界の不動産投信に投資を行ない、安定的な収益の確保と中長期的な資産成長をめざしてまいります。今後とも相変わらぬご愛顧をいただけますよう、よろしく願いいたします。

上記コメントなどは「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)」のマザーファンドを運用している「ラサール インベストメント マネジメント(セキュリティーズ)」の資料をもとに日興アセットマネジメントが作成。

基準価額と予想配当利回りの推移

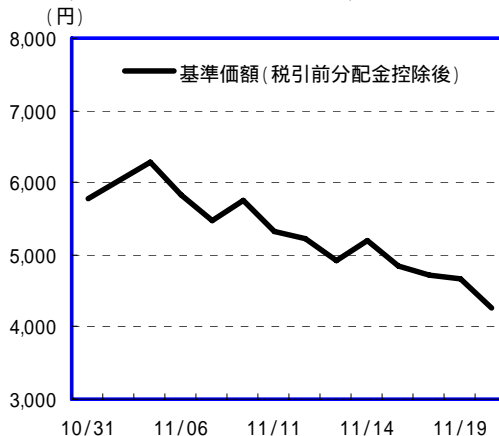
設定来の基準価額の推移

(2004年3月26日(設定日)～2008年11月20日)



11月の基準価額の推移

(2008年10月31日～11月20日)



基準価額 (2008年11月20日)

5,591円(税引前分配金再投資ベース) 4,266円(税引前分配金控除後)

基準価額の比較

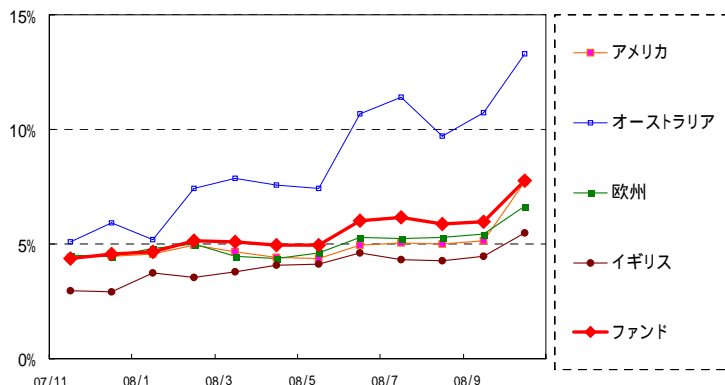
	2008/11/20(税引前 分配金再投資ベース)	2008/10/31 からの騰落率
ラサール・グローバルREITファンド (毎月分配型)	5,591円	-25%

上記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。

基準価額は信託報酬(年率1.575%(税抜1.5%))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計算した理論上のものであることにご留意ください。

組入不動産投信の予想配当利回り(年率換算)(過去1年、07/11末～08/10末)



左記予想配当利回りは、月末時点で組入れている各不動産投信の予想配当利回りを、マザーファンド全体あるいは地域別に、不動産投信時価評価額のウェイトで加重平均したものです。

「ファンド全体」の利回りは、「信託報酬(年率1.575%(税抜1.5%))控除前」です。「地域別」の利回りは、「投資対象国現地で支払う税金控除前」です。

左記はラサール インベストメント マネジメント(セキユリティーズ)の調査分析による予想であり、当ファンド及び組入不動産投信の利回り、運用成果等について何ら約束をするものではありません。

お申込みに際しての留意事項

リスク情報

当ファンド(マザーファンドを含みます。)は、主に投資信託証券に投資を行ない、投資対象とする投資信託証券は、主に不動産など値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。

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、不動産を運用対象とする商品で、かつ市場で取引されますので、不動産を取り巻く環境、不動産市況や金利動向、マクロ経済の変化など、様々な要因で分配金や価格は影響を受けます。

【流動性リスク】

市場規模や取引量が少ない場合、組入銘柄を売却する際に市場実勢から期待される価格で売却できず、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、大きな損失を被る可能性があります。また、金融商品取引所等が定める一定の基準に該当した場合、上場が廃止される可能性があります。

【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。

お申込みに際しての留意事項

【不動産投信の主なリスク】

不動産投信は、不動産を運用対象とする商品で、かつ、市場で取引されますので、不動産を取り巻く環境、不動産市況や金利動向、マクロ経済の変化など、様々な要因で分配金や価格は影響を受けます。

- ・不動産の価格は、不動産市況、社会情勢その他の要因を理由として変動します。さらに不動産の流動性は一般に低く、望ましい時期に売却することができない可能性、売却価格が下落する可能性があります。元本が保証された商品ではありません。
- ・不動産投信は、一般の法人と同様に倒産のリスクがあります。法的倒産手続きを開始した場合、本投資証券の価格が著しく下落し、無価値になることも予想されます。
- ・不動産について、火災、爆発、水災その他の事故について、火災保険などの保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合には、著しい悪影響を受ける可能性があります。
- ・地震、噴火、津波などの災害により不動産が滅失、劣化または毀損し、その価格が影響を受ける可能性があります。
- ・不動産からの収入が減少する可能性や、不動産に関する費用は増大する可能性があり、分配金額が悪影響を受けることがあります。
- ・収益は、不動産の賃料収入に依存しています。賃料収入は、不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延などにより減少する可能性があります。
- ・退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働不動産の取得などは、分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。
- ・金融商品取引所が定める基準に抵触し、上場廃止になった場合には、取引が著しく困難になる可能性があります。

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。

その他の留意事項

- ・当資料は、日興アセットマネジメントが「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)」の投資信託説明書(交付目論見書)を補足することなどを目的とし、投資家の皆様に当ファンドへのご理解を高めていただくために作成した販売用資料です。
- ・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に帰属します。当ファンドをお申込みの際には、販売会社より、投資信託説明書(交付目論見書)などをあらかじめ、または同時にお渡しますので、必ず詳細をご確認の上、お客様ご自身でご判断ください。

【お申込メモ】

商品分類	追加型証券投資信託 / ファンド・オブ・ファンズ / 自動けいぞく投資適用
お申込単位	お申込単位につきましては、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。
お申込価額	お申込受付日の翌営業日の基準価額
お申込不可日	取得申込日が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に当たる場合は、取得のお申込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。
信託期間	無期限(平成16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)
収益分配	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を行なわない場合もあります。
ご換金価額	換金請求受付日の翌営業日の基準価額
ご換金不可日	換金請求日が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に当たる場合は、換金請求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。
ご換金代金のお支払い	原則として、換金請求受付日から起算して5営業日目からお支払いいたします。
課税関係	原則として、分配時の普通分配金ならびに換金時および償還時の差益は課税の対象となります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

【手数料等の概要】

：お客様には以下の費用をご負担いただきます。

＜お申込時、ご換金時にご負担いただく費用＞

お申込手数料 お申込手数料率は3.15%(税抜3%)を上限として、販売会社が定める率とします。

分配金再投資コースの場合、収益分配金の再投資により取得する口数については、お申込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＞

信託報酬 純資産総額に対して年率1.575%(税抜1.5%)を乗じて得た額

その他費用 組入有価証券の売買委託手数料、監査費用、借入金の利息、立替金の利息 など

その他費用については、運用状況により変動するものであり、事前に料率、上限額等を示すことができません。

当ファンドの手数料などの合計額については、投資家の皆様がファンドを保有される期間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。

【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：(社)投資信託協会、(社)日本証券投資顧問業協会 〔ホームページ〕 http://www.nikkoam.com/ 〔コールセンター〕0120-25-1404 (午前9時～午後5時、半休日となる場合は午前9時～正午。土、日、祝・休日は除く。)
投資顧問会社	：ラサール インベストメント マネジメント(セキュリティーズ)
受託会社	：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)
販売会社	：販売会社につきましては、次ページをご覧ください。

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	(社)日本証券投資顧問業協会	(社)金融先物取引業協会
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		
株式会社SBI証券	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第44号		
シティバンク銀行株式会社	登録金融機関	関東財務局長(登金)第623号		
ジョインベスト証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第91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		
東海東京証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第118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		
日興コーディアル証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第129号		
浜銀TT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		
みずほインベスターズ証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第173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)