

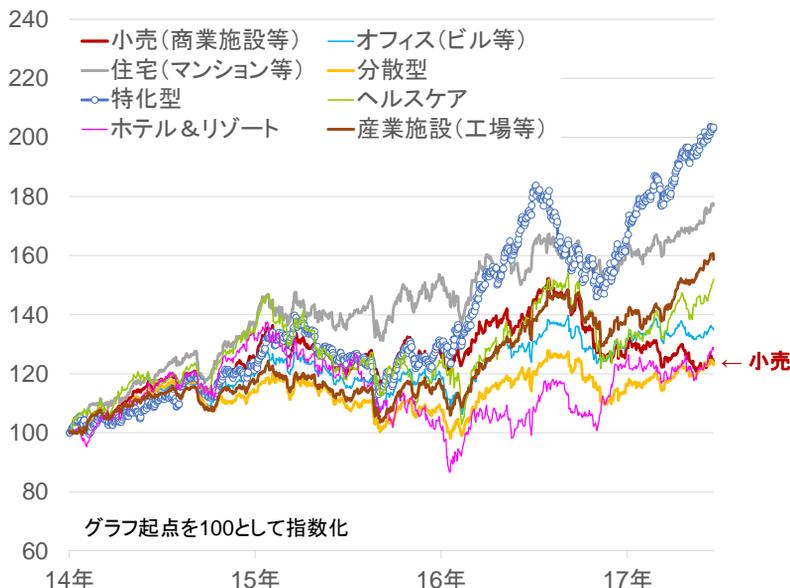
# ラサール・グローバルREITファンド（毎月分配型）

## ～グローバルREITの小売セクターについて～

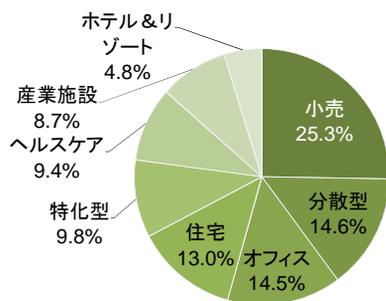
### 市場動向などについて

- S&P 先進国 REIT 指数(米ドルベース)は、足元で上値の重い展開となっています。セクター別で見ると、構成比率の最も高い小売(商業施設等)セクターの低調が、全体のパフォーマンスに影響を及ぼしていると考えられます。
- 近年のインターネットショッピングの普及に伴ない、足元で小売セクターは苦戦を強いられ、一部には、実店舗の閉鎖を余儀なくされるケースがみられています。ショッピングモールなどの商業施設において、店舗閉鎖に伴うテナントの撤退は、モール全体の集客力や収益力の低下、更には、賃料および稼働率の低下を意味します。しかしながら、**来客者の購買意欲を高める工夫を凝らし、魅力的なテナント誘致を行なっているような、優良な商業施設においては、引き続き、高い集客力と収益力が見込まれることから、テナントの需要が高く、賃料や稼働率にネガティブな影響がみられにくくなっていることも事実です。**
- 「**優良な商業施設**」と「**非優良な商業施設**」との**二極化**が進む一方、足元の市場では、小売セクターに対する投資家心理の悪化に伴ない、保有する物件について「**優良**」「**非優良**」を問わず、**小売セクター全体に売り圧力が高まる展開**になっていると考えられます。

<2014年以降のグローバルREITのセクター別パフォーマンス>  
2014年1月初～2017年6月20日



<セクター別構成比率>  
2017年5月末



- ※ 上記は、S&P先進国REIT指数のセクター別の構成比率です。
- ※ 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。
- ※ 比率は四捨五入していますので、合計が100%と異なる場合があります。
- ※ セクター別構成比率の分散型とは、複数のセクターを併せ持つREITのことです。

※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

※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。

当ファンドについて

- 当ファンドでは、**ボトムアップによる積み上げを通じた銘柄選択を基本**としています。そのため、「優良な商業施設」を多く保有し魅力が高いにもかかわらず、投資家心理の悪化に伴ない大幅に割安感が生じていると判断される小売セクターの銘柄については、組入対象となっています。
- 例えば、米国最大級の百貨店であるメイシーズは、昨年8月、同社が抱える728店舗のうち約100店舗の閉鎖を発表し、今年1月、年内に閉店する68店舗を公表しました。メイシーズはテナントとして、当ファンドの組入上位銘柄で、米国最大手のREITでもある「サイモン・プロパティー・グループ」(以下、サイモン)が保有する商業施設にも入居しています。しかしながら、サイモンがテナントとして抱える121のメイシーズの店舗のうち、閉鎖されたのは1店舗のみでした。これは、サイモンが保有する商業施設の立地条件が優れていること、そして、テナントや来客者にとって魅力的な運営が行なわれていることなどが支えになっていると考えられます。なお、サイモンのようなREITが、商業施設について積極的な運営を行なうためには、資金力が必要です。こうしたことなどを踏まえると、財務健全性の高さや低位な借入比率、高い信用力などに裏打ちされた資金調達力があり、かつ優良な商業施設を保有するREITは、今後も、テナントからの評価を得られやすいとみられます。
- 足元で、小売セクターのパフォーマンスは低調となっています。しかしながら、投資家心理が落ち着き、今後、**小売セクターでみられている二極化に対する見過ごし解消が進むようであれば、それとともに、市場では、ファンダメンタルズに応じてパフォーマンスに持ち直しがみられる銘柄がでてくると**期待されます。
- なお、インターネットショッピングの拡大は、小売セクターの一部銘柄にとって逆風となる一方、物流施設セクターにとっては、追い風になっていると考えられます。当ファンドでは、こうした面にも着目し、今後もボトムアップによる積み上げに基づき、中長期的な観点からポートフォリオの構築に努めてまいります。

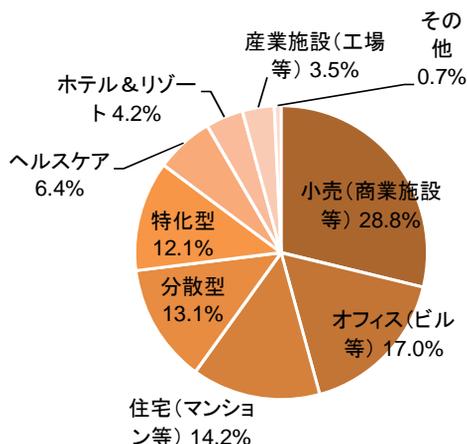
<当ファンドのポートフォリオの概況>

2017年5月末時点

不動産投信 セクター別比率

不動産投信 組入上位10銘柄

(銘柄数78銘柄)



順位	銘柄名	国	セクター	比率
1	SIMON PROPERTY GROUP INC サイモン・プロパティー・グループ	アメリカ	小売(商業施設等)	7.63%
2	EQUITY RESIDENTIAL-REIT エクイティー・レジデンシャル	アメリカ	住宅(マンション等)	5.83%
3	WELLTOWER INC ウェルタワー	アメリカ	ヘルスケア	4.41%
4	AVALONBAY COMMUNITIES INC アバロンベイ・コミュニティーズ	アメリカ	住宅(マンション等)	4.03%
5	UNIBAIL-RODAMCO SE-NA ユニバイル-ロダムコ	フランス	小売(商業施設等)	3.63%
6	VORNADO REALTY TRUST ボルナド・リアルティ・トラスト	アメリカ	オフィス(ビル等)	3.56%
7	BOSTON PROPERTIES INC ボストン・プロパティーズ	アメリカ	オフィス(ビル等)	3.37%
8	LAND SECURITIES GROUP PLC ランド・セキュリティーズ・グループ	イギリス	分散型	2.85%
9	PUBLIC STORAGE パブリック・ストレージ	アメリカ	特化型	2.76%
10	WESTFIELD CORP ウエストフィールド	オーストラリア	小売(商業施設等)	2.73%

※マザーファンドの純資産総額に対する比率です。  
※比率は四捨五入しておりますので100%とならない場合があります。

※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、正式名称とは異なる場合があります。

**当資料で個別の銘柄に言及していますが、これらの銘柄について、売買を推奨するものでも、将来の価格の上昇または下落を示唆するものでもありません。また、当ファンドにおける将来の銘柄の組入れまたは売却を示唆・保証するものでもありません。**

※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。

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。

# 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。

## 設定来の運用状況



＜分配金実績(1万口当たり、税引前)＞

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	09年9月～ 11年9月	11年10月～ 16年12月	17年1月～ 17年6月
40円/月	50円/月	60円/月	100円/月	80円/月	70円/月	60円/月	40円/月

※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。

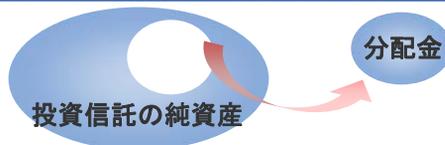
※グラフ・データは過去のものであり、将来の運用成果などを約束するものではありません。

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。

## 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。

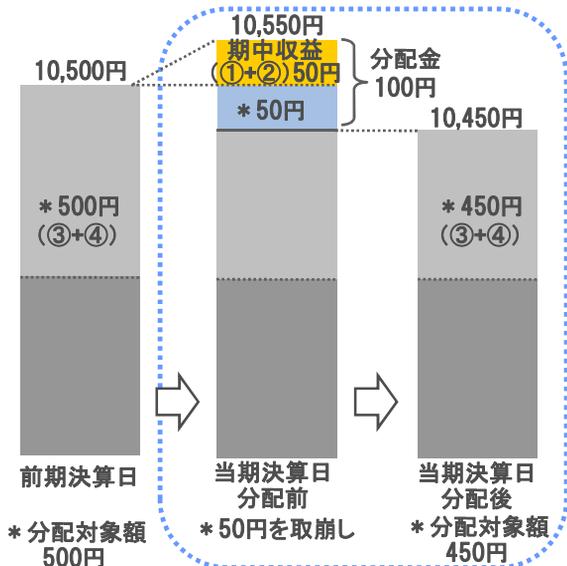
### 投資信託で分配金が支払われるイメージ



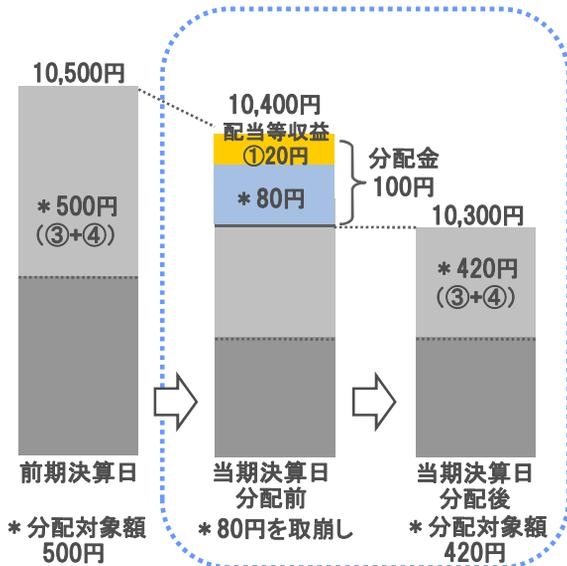
- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

### 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。

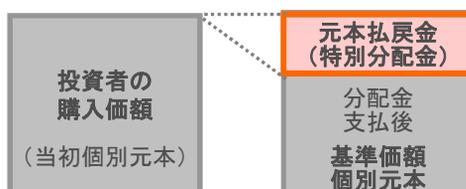
※上記はイメージであり、将来の分配金の支払いおよび金額ならびに基準価額について示唆、保証するものではありません。

- 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小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(特別分配金)** : 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、元本払戻金(特別分配金)の額だけ減少します。

## ■お申込メモ

- 商品分類 : 追加型投信／内外／不動産投信  
 ご購入単位 : 購入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。  
 ご購入価額 : 購入申込受付日の翌営業日の基準価額  
 ご購入不可日 : 購入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のいずれかに当たる場合は、購入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(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)  
 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のいずれかに当たる場合は、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します。

## ■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>

- 購入時手数料 : 購入時手数料率は、3.24%(税抜3.0%)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、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>

- 信託報酬 : 純資産総額に対して、年率1.62%(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、投資者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: 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、日本証券業協会  
 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 : 販売会社につきましては下記にお問合せください。  
 日興アセットマネジメント株式会社  
 [ホームページ] <http://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。)

## ■お申込みに際しての留意事項

### リスク情報

投資者の皆様の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】【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、投資者の皆様にご理解を深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に帰属します。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。

## ファンドの仕組み



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	○		
宇都宮証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第32号	○		
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	○		
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SMB C信託銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第653号	○	○	○
SMB C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	○	○	○
SMB Cフレンド証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第40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	○		○
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	○		
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	○		○
三菱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	○		
株式会社沖縄銀行	登録金融機関	沖縄総合事務局長(登金)第1号	○		
カブドットコム証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第61号	○		○
岐阜信用金庫	登録金融機関	東海財務局長(登金)第35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	○		○
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	○		
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	○		○
高木証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第20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	○		○
株式会社東京都民銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第37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	○		
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	○		
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	○		
フィデ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	○		○
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	○		
株式会社八千代銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第53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。