

# ラサール・グローバルREITファンド(1年決算型)

(マザーファンドの投資一任先: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)

## 【ファンドの概要】

設定日：2013年10月21日

償還日：2028年7月5日

決算日：毎年7月5日(休業日の場合は翌営業日)



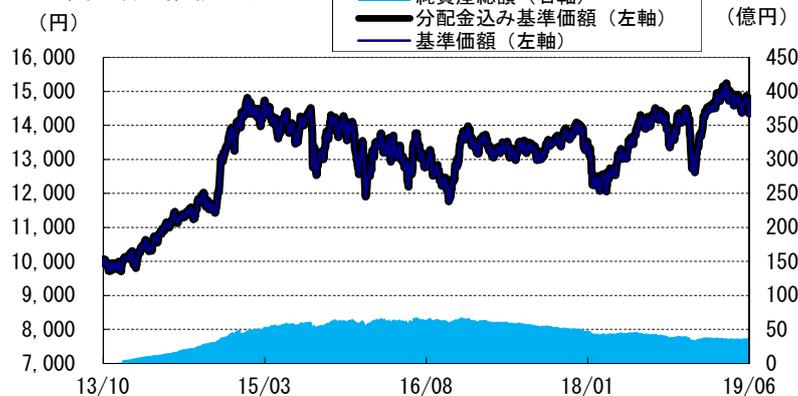
## 【ファンドの特色】

1. 主として「世界REITマザーファンド」受益証券への投資を通じて、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することをめざします。
2. 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。
3. 年1回、決算を行ないます。

## 運用実績

※当レポート中の各数値は四捨五入して表示している場合がありますので、それを用いて計算すると誤差が生じることがあります。  
※このレポートでは基準価額を1万口当たりで表示しています。

### ＜基準価額の推移グラフ＞



※分配金込み基準価額は、分配金(税引前)を再投資したものを表示しています。  
※基準価額は、信託報酬(後述の「手数料等の概要」参照)控除後の値です。  
※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

### ＜基準価額の騰落率＞

1カ月	3カ月	6カ月	1年	3年	設定来
-0.09%	-3.76%	10.02%	4.12%	12.96%	44.47%

※基準価額の騰落率は、分配金(税引前)を再投資し計算しています。  
※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

### ＜分配金実績(税引前・1万口当たり)＞

設定来合計	14・7・7	15・7・6	16・7・5	17・7・5	18・7・5
50円	10円	10円	10円	10円	10円

※当該実績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：14,391円  
純資産総額：36.82億円

### ＜資産構成比＞

不動産投信	96.5%
現金その他	3.5%

※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。

### ＜為替ヘッジ率＞

原則として為替ヘッジは行ないません。

### ＜基準価額騰落の要因分解(月次)＞

前月末基準価額	14,404円	
当月お支払いした分配金	0円	
要	不動産投信	149円
	アメリカ	(61円)
	カナダ	(1円)
	オーストラリア	(45円)
	欧州	(-11円)
	イギリス	(-3円)
	その他	(56円)
為替		-144円
因	米ドル	(-139円)
	加ドル	(3円)
	豪ドル	(-0円)
	ユーロ	(5円)
	ポンド	(-9円)
	その他	(-3円)
	信託報酬その他	-18円
	小計	-13円
当月末基準価額	14,391円	

※上記の要因分解は概算値であり、実際の基準価額の変動を正確に説明するものではありません。傾向を知るための参考値としてご覧ください。

投資信託は、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。後述のリスク情報とその他の留意事項をよくお読みください。

■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。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。

## ラサール・グローバルREITファンド（1年決算型）

## &lt;不動産投信 国別上位投資比率&gt;

	国名	比率
1	アメリカ	66.5%
2	日本	7.5%
3	イギリス	7.1%
4	オーストラリア	7.0%
5	フランス	3.2%
6	香港	2.9%
7	シンガポール	1.9%
8	スペイン	1.2%
9	カナダ	1.0%
10	アイルランド	0.8%

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

## &lt;不動産投信 通貨別上位投資比率&gt;

	通貨名	比率
1	アメリカドル	66.5%
2	日本円	7.5%
3	イギリスポンド	7.2%
4	オーストラリアドル	7.0%
5	ユーロ	6.0%
6	香港ドル	2.9%
7	シンガポールドル	1.9%
8	カナダドル	1.0%
9		
10		

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

## &lt;不動産投信 セクター別構成比&gt;

セクター名	比率
小売（商業施設等）	22.7%
オフィス（ビル等）	21.2%
特化型	14.0%
住宅（マンション等）	13.5%
分散型	9.6%
産業施設（工場等）	7.8%
ヘルスケア	6.5%
ホテル&リゾート	3.8%

※マザーファンドの状況です。  
※「比率」は、純資産総額に対する比率です。  
※分散型とは、複数のセクターの物件を併せ持つ不動産投信のことです。

## &lt;組入不動産投信の予想分配金利回り（年率換算）&gt;

ファンド全体		4.08%
地域別	アメリカ	3.98%
	カナダ	5.13%
	オーストラリア	4.92%
	欧州	5.64%
	イギリス	3.88%
	その他	3.58%

※予想分配金利回りは、当社が信頼できると判断したデータに基づき、月末時点での各組入不動産投信の予想分配金利回りを、マザーファンドの純資産総額、または地域別の純資産額に対する各組入不動産投信のウェイトで加重平均した概算値です。信託報酬（後述の「手数料等の概要」参照）等は考慮されておらず、投資者の皆様の実質的な投資成果を示すものでも、将来得られる期待利回り示すものでもありません。

## &lt;不動産投信 組入上位10銘柄&gt;（銘柄数 79銘柄）

	銘柄名	国	セクター	比率
1	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）	4.96%
2	PUBLIC STORAGE パブリック・ストレージ	アメリカ	特化型	4.64%
3	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）	4.47%
4	SIMON PROPERTY GROUP INC サイモン・プロパティーズ・グループ	アメリカ	小売（商業施設等）	3.99%
5	WELLTOWER INC ウェルタワー	アメリカ	ヘルスケア	3.69%
6	SCENTRE GROUP センターグループ	オーストラリア	小売（商業施設等）	3.25%
7	REGENCY CENTERS CORP リージェンシー・センターズ	アメリカ	小売（商業施設等）	3.02%
8	LINK REIT リンク・リート	香港	小売（商業施設等）	2.91%
9	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）	2.46%
10	VORNADO REALTY TRUST ボルナド・リアルティーズ・トラスト	アメリカ	オフィス（ビル等）	2.27%

※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。

投資信託は、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。後述のリスク情報とその他の留意事項をよくお読みください。

■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。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。

## ラサール・グローバルREITファンド（1年決算型）

## 運用コメント

※運用方針等は作成基準日現在のものであり、将来の市場環境の変動等により変更される場合があります。

## ◎市場環境

6月の株式市場は5月の低迷から上昇トレンドに転じました。主要国の中央銀行が世界経済の低迷に対応すべく緩和策を講じていることや通商交渉に進展が見られたことなどが市場全体の支援材料となり、景気感応度の高いセクターを下支えしました。

米国REIT市場は上昇しました。月の前半は、貿易摩擦の警戒感後退や金融緩和期待の世界的な高まりなどをを受けて、株式市場全体が上昇基調となりました。米国とメキシコは不法移民対策に向けた交渉で合意しメキシコに対する関税措置は回避されました。またG20会合並びに米中首脳会談を控え米中通商交渉の再開期待が高まったことも市場全体の支援材料となりました。米連邦準備制度理事会により年内利下げの可能性が示唆されたことから、市場では7月利下げへの期待が高まるとともにリスク選好の動きが強まりました。一方で経済指標は弱含み、賃金上昇率は予想を下回り、製造業及びサービス業購買担当者景気指数は低下しました。

REITのパフォーマンスはセクターによってまちまちとなりました。REIT各社による物件取得や資金調達ニュースが多く見られました。セクター別に見ると、産業施設セクターが最も好調でした。大手投資会社のBlackstoneはシンガポール系物流施設大手GLPから米国内の施設を総額約187億米ドルで取得することを発表しました。本事例は未公開市場の不動産取得としては過去最大規模となり、今後もEコマースの需要拡大を背景にキャップレートの低下が見込まれることを示唆するものとなりました。

大陸欧州REIT市場はほぼ横ばいとなりました。欧州中央銀行のドラギ総裁が経済情勢の改善が見られない場合は利下げや量的緩和などの追加策が必要であるとの考えを示唆すると市場に好感されました。域内のREITをセクター別に見るとオフィスおよび住宅セクターが好調で、中でもアイルランドのオフィスセクターが最も大幅に上昇しました。英国のEU離脱問題を受けて多くの企業がアイルランドの首都ダブリンへの移転方針を表明していることなどから不動産ファンダメンタルズが良好に推移したことが背景となりました。

英国REIT市場はわずかに下落しました。メイ首相の後継を決める与党保守党党首選挙で離脱強硬派のジョンソン前外相が首位通過したことから合意なきEU離脱に陥る可能性への懸念が強まりました。REITをセクター別に見ると産業施設セクターが健全なファンダメンタルズを背景に好調となりました。一方で合意なきEU離脱の懸念からオフィスセクターは低迷しました。

豪州REIT市場は2か月連続で上昇しました。豪州準備銀行は市場予想通り、景気下支えのために政策金利を約3年ぶりに25bp引き下げて過去最低の1.25%にすると決定しました。REITをセクター別に見ると、産業施設セクターが健全なファンダメンタルズやキャップレートの低下を背景に最も好調でした。住宅セクターも利下げや住宅ローンの規制緩和などを背景に市場心理の改善が進み好調を維持しました。

J-REIT市場はほぼ横ばいとなりました。日銀は金融政策決定会合で現行の金融政策の維持を決定し、短期政策金利は-0.1%、長期金利の誘導水準はゼロ%程度となりました。第1四半期GDP改定値は速報値から上方修正されましたが、エコノミストは輸出依存度の高い日本経済にとっては世界的な貿易戦争の行方が懸念材料となると指摘しています。J-REITをセクター別に見ると、オフィスおよび産業施設セクターが好調でした。

香港REIT市場およびシンガポールREIT市場はいずれも大幅に上昇しました。

## ◎運用概況

当ファンドでは、投資対象国とセクターの分散投資に努めポートフォリオのリスクをコントロールしつつ、より高いトータルリターン達成を目指しています。

地域配分では、シンガポールへの弱気がマイナス寄与となりました。銘柄選択では、米国産業施設への弱気とリージョナルモールセクターへの強気がマイナス寄与となりました。

## ◎今後の見通し

各国の緩和的な金融政策および財政政策を背景に経済状況や投資家心理に改善が見られ、景気は足元で減速しながらも緩やかな拡大基調を維持すると見込まれます。通商問題の再燃や各種経済指標の下振れなどから世界的に更なる追加緩和策への期待が高まっています。世界的に低金利環境が継続しており、今後も景気後退局面が回避される限りはREITの収益は順調成長が期待されます。

グローバルREITの利益成長率は今後4年に亘り一桁台半ばで推移すると予想されます。平均価格は足元の純資産価値と同等水準となっていますが、いくつかのセクターや地域に関しては引き続きディスカウントとなり魅力的な水準を維持していると考えられます。

ポートフォリオについては、引き続き、独自の評価に基づいたREITの資産価値、および市場価格の比較において、相対的に魅力的であると判断されたREITを組み入れていく方針です。資産価値の評価には、現在の配当、保有不動産の質、経営陣の能力、内部成長の潜在性、新規投資による外部成長の可能性などが含まれます。これらのバリュエーションは、定期的、かつ機動的に見直され、それにより、長期的な収益増加と保有資産の質の向上が見込まれるREITを選別することが可能となります。更に、ポートフォリオの構築にあたっては、地域、セクターの分散化も十分に考慮した上で、個別銘柄の選択を行います。

**投資信託は、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。後述のリスク情報とその他の留意事項をよくお読みください。**

■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。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。

## ■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	2028年7月5日まで(2013年10月21日設定)
決算日	毎年7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、委託会社が基準価額水準、市況動向などを勘案して決定します。 ただし、分配対象額が少額の場合には分配を行わないこともあります。 ※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。
換金価額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額
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。
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。 ※課税上は、株式投資信託として取り扱われます。 ※公募株式投資信託は税法上、少額投資非課税制度の適用対象です。 ※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。

## ■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3.24%*( <u>税抜3%</u> )以内 *消費税率が10%になった場合は、 <u>3.3%</u> となります。 ※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1.62%*( <u>税抜1.5%</u> ) *消費税率が10%になった場合は、 <u>1.65%</u> となります。
その他の費用・手数料	目論見書などの作成・交付および計理等の業務に係る費用(業務委託する場合の委託費用を含みます。)、監査費用などについては、 <u>ファンドの日々の純資産総額に対して年率0.1%を乗じた額の信託期間を通じた合計を上限とする額</u> が信託財産から支払われます。 組入る有価証券の売買委託手数料、借入金の利息、立替金の利息および貸付有価証券関連報酬(有価証券の貸付を行なった場合は、信託財産の収益となる品貸料に0.54*( <u>税抜0.5</u> )を乗じて得た額)などがその都度、信託財産から支払われます。 *消費税率が10%になった場合は、 <u>0.55</u> となります。 ※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。

## ■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
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] <a href="http://www.nikkoam.com/">www.nikkoam.com/</a> [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。

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。

**有価証券の貸付などにおけるリスク**

- ・有価証券の貸付行為などにおいては、取引相手先リスク（取引の相手方の倒産などにより貸付契約が不履行になったり、契約が解除されたりするリスク）を伴ない、その結果、不測の損失を被るリスクがあります。貸付契約が不履行や契約解除の事態を受けて、貸付契約に基づく担保金を用いて清算手続きを行なう場合においても、買戻しを行なう際に、市場の時価変動などにより調達コストが担保金を上回る可能性もあり、不足金額をファンドが負担することにより、その結果ファンドに損害が発生する恐れがあります。

※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高めることを目的として、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。
- ・分配金は、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。分配金は、計算期間中に発生した運用収益を超えて支払われる場合があります。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。
- ・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うえ、お客様ご自身でご判断ください。

設定・運用は 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	○	○	○	
株式会社足利銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第43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	○			
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	○		○	
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	○	○	○	○
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	○		○	○
おきぎん証券株式会社	金融商品取引業者	沖縄総合事務局長(金商)第1号	○			
株式会社沖縄銀行	登録金融機関	沖縄総合事務局長(登金)第1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	○			○
株式会社四国銀行	登録金融機関	四国財務局長(登金)第3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	○		○	
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	○	○	○	○
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	○			
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	○			
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	○	○	○	
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	○	○		
株式会社山梨中央銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第41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	○			