

Fund Information

販売用資料

2020年7月28日 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)/(1年決算型)

【特別レポート】新型コロナウイルスとグローバルREITにまつわるQ&A

2020年2月以降、新型コロナウイルス(以下、新型ウイルス)感染拡大による世界経済への悪 影響が懸念されたことなどから、世界の金融市場で換金売りの動きが加速するなか、グローバル REIT価格も下落しました。

足元では、一部の国・地域で経済活動再開の動きが見られるほか、かつてない規模の金融緩和政策の実施などを受け、グローバルREITの価格は回復の動きがみられるものの、感染拡大第2波への警戒感などから、不安定な状況が続いています。

当資料では、新型ウイルス感染拡大によるグローバルREITへの影響と今後の見通しなどについて、当ファンド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(以下、ラサール)からのコメントをご紹介いたします。

---- 運用実績 -

なお、当資料の内容の一部は、右記QRコードより動画でもご覧いただけます。 併せてご覧いただければ幸いです。 動画はこちら↓ ■ 300 m 100 m 10





- ※基準価額(税引前分配金再投資ベース)は、グラフ起点の基準価額 (税引前分配金控除後)の値をもとに指数化しています。
 ※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。 ※設定来騰落率は、設定来の税引前分配金再投資ベースの基準価額で計算した理論上のものである点にご留意ください。
- ※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な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。





目次

Q1. 新型ウイルスの影響が大きいと思われる ホテルや商業施設の足元の状況と今後の見通しは?	P3
Q2. 在宅勤務が増加しています。 オフィスセクターへの影響を教えてください。	P4
Q3. コロナ禍で恩恵を受けるセクターはありますか?	P5
Q4. 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。	P7
Q5. 今後のREIT価格回復に向けたポイントは?	P9
Q6. ラサールの優位性について、教えてください。	P10
Q7. REITにおけるESGの取り組みについて、教えてください。	P11
運用実績のご紹介	P12
ポートフォリオの概況	P13





Q1

新型ウイルスの影響が大きいと思われる ホテルや商業施設の足元の状況と今後の見通しは?

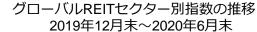
- ▶ 新型ウイルスの封じ込めに伴なう移動制限などの影響を受け、ホテルや商業施設は大きな打撃を受けています。
- ▶ ただし、食料品や生活必需品などを中心に扱う商業施設は、相対的に軽微な影響にとどまっています。

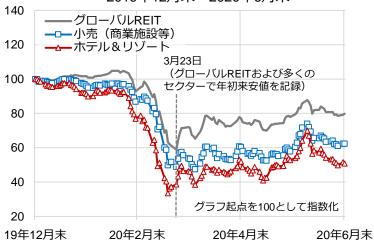
ホテル&リゾートセクター:

- ✓ 各国・地域での移動制限などの影響を受け、同セクターは大きな打撃を受けています。
- ✓ 同セクターの2020年1-3月期決算は軟調な結果となり、4-6月期においても、一部屋当たり売上高 (前年同期比)は約80%減少しました。
- ✓ 新型ウイルス感染拡大の収束見通しは、ワクチンや治療薬の開発状況にも左右され、引き続き不 透明な状況です。売上高がコロナショック以前の2020年初の水準に戻るまでには、4~5年程度要 する可能性があるとみています。

小売(商業施設等)セクター:

- ✓ 同セクターのREIT価格は、移動制限などによる業績への影響の懸念から、大きく下落しています。
- ✓ 特に、郊外型ショッピングモールなど非生活必需品を中心に取り扱う商業施設などのREIT価格が 大きく下落しました。
- ✓ 一方で、比較的裕福な地域に立地する食料品や生活必需品等を中心に扱う店舗は、非生活必需品を中心に取り扱う商業施設などと比較して、新型ウイルスによる影響が軽微にとどまっています。
- ✓ 足元では、経済活動再開の動きに伴ない、営業を再開、もしくは再開を予定する商業施設が出始めており、今後の回復が期待されます。





グローバルREITとセクター別指数の騰落率

- □ 2019年12月末~2020年3月23日

※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)、各セクターは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。上記指数はいずれも、当ファンドの ベンチマークでも参考指数でもありません。

※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

※上記は、「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)/(1年決算型)」のマザーファンドの投資顧問会社であるラサール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。

※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。



Q2

在宅勤務が増加しています。 オフィスセクターへの影響を教えてください。

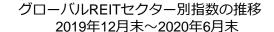
- 各国・地域で、堅調な賃料回収や稼働率がみられるなど、足元で大きな影響はみられません。
- ▶ 今後は、テナント企業が物理的なスペースの必要性を見直す可能性も考えられるものの、そ の変化は緩やかなものになると考えています。

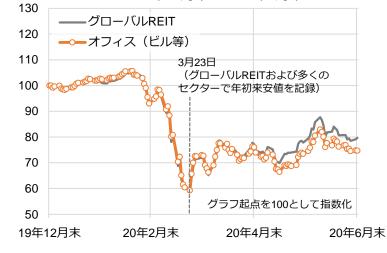
足元の状況:

- ✓ 各国・地域において、足元で新型ウイルス感染拡大による大きな影響はみられていません。
- ✓ 米国では、高水準の賃料回収率が確認されています。ただし、先行きの不透明感を背景にオフィ スREITの多くが業績の見通しを撤回しました。
- ✓ 豪州では高い稼働率が維持されているほか、大陸欧州では堅調な賃料成長(同一物件ベース)が みられています。
- ✓ 東京のオフィス空室率は5月時点で1.64%と、4月時点に比べてわずかに悪化しているものの、平 均賃料は上昇が続いており、足元で影響は限定的とみられます。

今後の見通し:

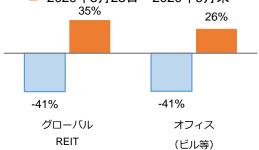
- ✓ 在宅勤務の普及などを背景に、オフィススペースの賃借需要が低下する可能性や、より賃料水準 の低いエリアへの移転などが考えられます。
- ✓ 一方で、社員間の物理的な距離を今までより広くとる場合、社員1人当たりに必要なスペースは増 加します。社員間の距離を保つためにオフィスを拡張したり、サテライトオフィスを設けると いった動きもみられ、在宅勤務普及によるオフィススペース賃借需要の減少を相殺する可能性も あります。





グローバルREITとセクター別指数の騰落率

- □ 2019年12月末~2020年3月23日
- 2020年3月23日~2020年6月末



※グローバルREITはS&P先進国REIT指数(米ドルベース イトータルリターン)、オフィスセクターは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。上記指数はいずれも、当ファン ドのベンチマークでも参考指数でもありません。

※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

※上記は、「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)/(1年決算型)」のマザーファンドの投資顧問会社であるラサールから 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。



Q3

コロナ禍で恩恵を受けるセクターはありますか?

人が密集しにくい特徴に加え、移動制限など社会的隔離政策による需要の拡大などから、 「データセンター(特化型セクター)」や「セルタワー(特化型セクター)」、 (産業施設セクター) | などが恩恵を受けると期待されます。

データセンター:

- ✓ ネットワーク・サーバーや通信機器などの設備を備える専用施設 (データセンター)を主に保有するREITです。
- ✓ データセンターREIT各社の2020年1-3月期の決算内容は大半が堅調 です。また、新型ウイルス感染拡大による賃料回収への目立った影 響は、現時点でみられておらず、経済環境の変化に対する強い耐性 がみられます。



写真はイメージです。

- ✓ 在宅勤務や学生のオンライン学習、オンラインゲームなど、オンライン活動によるデータ通信量 の増加を背景に、短期的には新型ウイルス感染拡大の恩恵を最も受けるセクターと期待されます。
- ✓ ラサールでは、2020年から2023年にかけて、年率3.8%の堅調な利益成長*を予測しています。

セルタワー:

- ✓ 携帯電話などの基地局(セルタワー)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REITです。
- ✓ コロナショック以前より、5G(第5世代移動通信システム)サービ スの拡大などが追い風となっていましたが、コロナ禍において、 ストリーミングやクラウドの需要が高まっており、これらの一部が 長期的に定着する可能性がある点も、今後の成長を後押しすると考 えています。



写真はイメージです。

✓ ラサールでは、2020年から2023年を通じ、年率7.8%の堅調な利益成長*を予測しています。

* 同一物件ベース

グローバルREITセクター別指数の推移 2019年12月末~2020年6月末



19年12月末

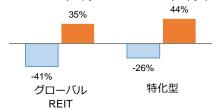
20年2月末

20年4月末

20年6月末

グローバルREITとセクター別指数の騰落率

- 2019年12月末~2020年3月23日
- 2020年3月23日~2020年6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)、特化型セクターは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。上記指数はいずれも、当ファンド のベンチマークでも参考指数でもありません。
- ※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
- ※上記は、「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)/(1年決算型)」のマザーファンドの投資顧問会社であるラサールから 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。





続き

Q3. コロナ禍で恩恵を受けるセクターはありますか?

物流施設:

✓ 主に、鉄道、空港、港湾、発電所など物流施設やインフラ 施設を保有・管理する産業施設セクターのREITの一種です。 賃貸借契約は長期のものが多く、安定的な収益が期待でき るといった特徴があります。

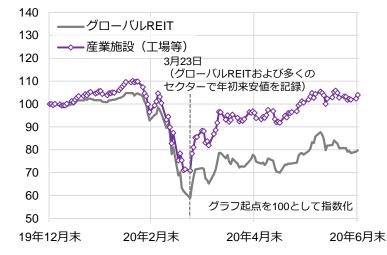




写直はイメージです。

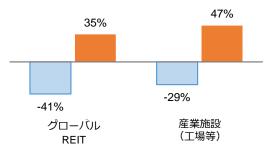
- ✓ 物流施設REIT各社の2020年1-3月期の決算内容は大半が堅調でした。新型ウイルスの感染拡大防止策により物流施設の一時閉鎖などの影響がみられた一方で、eコマースの需要増加などによる 賃借面積の拡大と継続的な賃借需要がみられます。
- ✓ 近年の通信環境の発展に加え、新型ウイルス感染拡大に伴なう移動制限などを受け、eコマースの利用が拡大していることなどから、物流施設の需要が高まっています。
- ✓ 移動制限などによって生じた消費行動の変化・eコマース需要の増加は、移動制限解除後も長期的に定着する可能性があると考えており、短期的な景気や貿易の減速によるテナントの賃借活動への影響を一部相殺すると考えています。
- ✓ 物流施設は、経済活動のサプライチェーンに組み込まれており、企業活動の継続にとって必要不可欠な施設であることに加え、eコマース需要の増加を追い風に、長期的な賃借需要の拡大が見込まれます。
- ✓ ラサールでは、2020年から2023年を通じ年率3.6%の堅調な利益成長を予測しています(同一物件ベース)。

グローバルREITセクター別指数の推移 2019年12月末~2020年6月末



グローバルREITとセクター別指数の騰落率

- □ 2019年12月末~2020年3月23日
- 2020年3月23日~2020年6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)、産業施設(工場等)セクター は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。上記指数はいずれも、 当ファンドのベンチマークでも参考指数でもありません。 ※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

※上記は、「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)/(1年決算型)」のマザーファンドの投資顧問会社であるラサール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。

※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。





Q4

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。

①長期的な景気後退、②地政学的リスク、③急激な金利の変化、を主なリスク要因と考えています。

① 長期的な景気後退

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

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。

景気拡大期



<景気動向とREITの収益のイメージ>

REITの収益に プラス

REITの収益に マイナス 景気後退期



※上記は一般的な考え方であり、異なる場合があります。

2020年2月下旬以降、世界の新型ウイルス感染拡大状況が深刻さを増し、各国で国内外の移動や経済活動の制限が拡がったことによる投資家のリスク回避姿勢の強まりから、株式市場が下落する中、グローバルREITも大きく売られる展開となりました。3月下旬以降は、主要国・地域の政府・中央銀行による大規模な財政・金融政策が相次いで発表されたことや、新型ウイルス感染拡大ペースの鈍化に伴なう経済活動再開の動きが一部で見られることなどを受け、回復の動きがみられるものの、感染拡大第2波への警戒感などから、金融市場は変動率の高い展開が続いています。

新型ウイルスの感染拡大については、未だ収束の見通しが立っておらず、不安定な市場環境がしばらく続くと考えられ、注意が必要です。ただし、幅広い地域における拡張的な財政政策と緩和的な金融政策やワクチン・治療薬の開発に向けた動きなどは、景気回復を後押しする要因となると期待されます。また、賃料の回収状況については引き続き注視する必要があるものの、商業施設などの一部のセクターを除くと概ね堅調です。足元のREIT市場の下落は、賃貸借契約に裏付けられた賃料収入や、それに基づく相対的に安定した利回り水準などのREITのディフェンシブ的な特徴が考慮されていないと思われ、感染拡大の落ち着きとともに、REITが改めて選好される可能性があると考えています。

(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)/(1年決算型)」のマザーファンドの投資顧問会社であるラサール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。







続き

Q4. 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。

② 地政学的リスク

一般的に、緩やかな経済成長が継続している場合や、足元のように市場の先行きが不透明な場合においては、REITが持つ特徴(相対的に高い配当利回り、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。

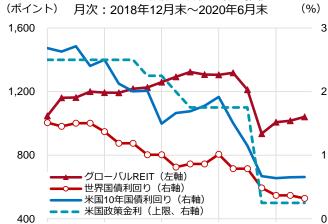
一方で、地政学的な問題に対する解決の糸口が見出されず、経済自体に影響を与えるような場合には、不動産に対する賃借需要にも悪影響を及ぼす可能性があります。このような場合には、REITや株式などの価格水準を抑制する要因となります。

足元では、国家安全維持法の施行などに伴なう香港の政情不安や、米中対立に再燃の兆しがみられるなど、不透明感が高まっています。現時点では上記の地政学的要因による不動産ファンダメンタルズへの直接的な影響は限定的であるものの、今後の動向には注視が必要です。なお、地政学的リスクがREITの価格を抑制していても、REITの運営が堅調で、地政学的リスクによる影響が限定的な場合においては、割安かつ良好な投資機会を生み出すと期待されます。

③ 急激な金利の変化

金融政策の引き締めなどにより、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の資金 調達コストや債務返済コストの上昇、REITの配当利回りの魅力低下などを通じて、不動産およびREIT 価格の評価額に悪影響を及ぼす可能性が グローバルREIT指数と各種金利の推移 あります。 (ポイント) 月次: 2018年12月末~2020年6月末 (

2019年以降の金融市場を振り返ると、主要国・地域の中央銀行による緩和的な金融政策を受け、金利は低下傾向にあります。こうした低金利環境は、REITを含むリスク資産全般を概ね下支えする結果となりました。足元では、不透明な経済環境を受け、緩和的な金融政策の長期的な維持が示唆されていることなどから、当面、こうした低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が持つ利回り面の向上に伴ない、REIT価格を下支えするものと考えます。



18年12月 19年4月 19年8月 19年12月 20年4月

※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)、世界国債利回りはFTSE世界国債指数の最終利回りを使用。上記指数はいずれも、当ファンドのベンチマークでも参考指数でもありません。

※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

※上記は、「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)/(1年決算型)」のマザーファンドの投資顧問会社であるラサール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。

※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。



Q5

今後のREIT価格回復に向けたポイントは?

- ➤ 短期的には、移動制限など社会的隔離政策の動向を注視しています。中長期的には、各国・地域の財政・金融政策やワクチン・治療薬の開発などが、REIT価格回復のポイントになると考えています。
- ▶ また、REIT価格の上昇継続には、賃料成長など不動産ファンダメンタルズの改善が必要と 考えています。

短期の視点: 社会的隔離政策の動向

- ✓ 一部の国・地域で移動制限などの社会的隔離政策が緩和され、経済活動再開の動きがみられます。 こうした動きに伴ない、REITが保有する不動産の運営状況は改善すると考えています。
- ✓ ただし、経済活動の再開に伴ない、新型ウイルスの感染が再拡大する地域もみられており、今後の動向には注意が必要です。
- ✓ また、現時点では、新型ウイルスのワクチン・治療薬は確立されていないものの、開発の進捗についての前向きな報道が、REIT価格の回復を後押しするとみています。

中長期の視点:金融緩和に伴なうREITへの資金流入とワクチン・治療薬の開発

- ✓ 新型ウイルスの感染拡大が世界経済へ影響を及ぼすとの懸念から、米FRB(連邦準備制度理事会)は2020年3月以降、緊急利下げや量的金融緩和策の再開、4月には大規模な緊急資金供給策を発表しました。
- ✓ ECB (欧州中央銀行) は3月以降の理事会で、新型ウイルスの感染拡大の影響で銀行や企業が資金 不足に陥らないよう、量的緩和の拡大や大規模な緊急資金供給策の導入などを発表したほか、こう した措置を2021年6月末まで継続することを決定しました。
- ✓ こうした各国・地域の中央銀行の緩和姿勢などによって生まれた過剰流動性*が今後、景気回復を後押しするとともに、不動産・REIT市場に資金が向かうようであれば、REIT価格を下支えすると期待されます。
 - * 現金・預金などの流動性資産が、企業の通常の経営に 必要な額以上になっている状態
- ✓ 一方、今後の本格的な景気回復には、ワクチンや治療薬の確立による新型ウイルスの収束が不可欠であると考えています。
- ✓ より長期的なREIT価格の上昇継続には、 REIT各社の賃料成長など、不動産ファンダメンタルズの回復が重要です。ワクチン・治療薬の開発などによって、経済活動の本格的な再開の目途がつけば、不動産ファンダメンタルズの回復を通じて、REIT価格の上昇が継続すると期待されます。

日・米・ユーロ圏の中央銀行の資産規模の推移 2007年1月末~2020年6月末



※各月末の為替レートにて米ドル換算
※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

※上記は、「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)/(1年決算型)」のマザーファンドの投資顧問会社であるラサール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。

※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。



Q6

ラサールの優位性について、教えてください。

REIT投資における豊富な経験に加え、REITの運用を行なう上で取得可能な情報の量・質などの点で、優位性があると考えています。

REIT投資における豊富な経験:

- ✓ ラサールは、世界有数の総合不動産サービス会社の1つである「ジョーンズ ラング ラサール グループ」の上場不動産証券投資部門です。
- ✓ 世界15ヵ国に22拠点を構え、豊富な不動産知識と、運用力を生かして、不動産に特化した投資を 行なっています。
- ✓ ラサールは、REIT投資において30年以上にわたる歴史を持ち、ポートフォリオ・マネージャーは 平均18年もの運用経験を誇ります。こうした経験により、これまでも、様々な経済・金融危機を 乗り越えてきました。

情報の量と質:

- ✓ ラサールは、不動産会社であることから、金融機関などと比べ、保有する不動産に関する情報の量や質の面で優位性があると考えています。
- ✓ 例えば、コロナ禍の商業施設の稼働率や賃料猶予の状況など不動産ファンダメンタルズの情報を、 REIT各社の決算発表を待つまでもなく分析することが可能です。
- ✓ 価格パフォーマンスやポジショニング、その他の外部データを組み合わせた独自のデータベース を保有し、REIT各社の膨大なデータを蓄積しています。
- ✓ 保有する物件において、取得可能な情報を駆使し、個別物件レベルでのボトムアップリサーチを 行なっています。現在の状況下においても、REIT各社の経営層やIR(インベスター・リレーショ ンズ、投資家向け広報)との、テレビ電話などを通じた会議を継続しており、REIT市場について の最新情報の取得に努めています。

~ラサールについて~ ジョーンズ ラング ラサール グループ ラサール インベストメント ジョーンズ ラング ラサール マネージメント 実物不動産投資部門 ●賃貸管理業務 ●実物不動産投資部門 ●物件開発業務 ●不動産売買業務 ●グローバル コンサルティング業務 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 上場不動産証券投資部門 (不動産投信、不動産会社株式) ※2018年12月末現在

※上記は、「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)/(1年決算型)」のマザーファンドの投資顧問会社であるラサール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。



nikko am Nikko Asset Management

販売用資料

Q7

REITにおけるESGの取り組みについて、 教えてください。

セクターや地域によって取り組みの度合いは異なるものの、REITは上場企業であることから、 非上場企業や個人が保有する不動産と比較して、ESGへの取り組みは高い水準にあります。

ESGとは...

ESGとは、環境(Environment)、社会(Social)、企業統治(Governance)の頭文字を取ったもので、企業の長期的な成長には、財務情報だけでなく、環境、社会、企業統治といった観点からの配慮が必要、という考え方を指します。投資の意思決定において、こうしたESGの観点を重視する「ESG投資」が、近年、欧州を中心に広がっています。



E:環境

・二酸化炭素の削減

・廃棄物の削減

など



S: 社会

人権問題への配慮

・働き方の改善

など



G:企業統治

- ・取締役会の多様性
- ・適切な情報開示

など

写真はイメージです。

地域別のREITの取り組み:

- ✓ <mark>欧州や豪州は、ESGへの取り組みに特に積極的な地域</mark>です。保有する物件の多くは、ESG評価機 関より高い評価を得ています。
- ✓ 米国においても、多くのREITが環境認証を受けた物件を保有しているほか、ESG専属のスタッフの配置や、ESGに関する方針や独自の取り組みを公表するサステナビリティレポートの発行など、積極的な取り組みを行なっています。
- ✓ アジア(除く豪州)では、北米や欧州に比べて取り組みは遅れているものの、投資家のESGへの 関心の高まりを受け、ESGへの取り組みを進めています。

ラサールの取り組み:

ラサールでは、顧客や社会全体にとって、ESGは重要な要素であると認識しております。ESGを日々の業務に取り入れることが、環境への影響を最小限に抑えながら投資パフォーマンスを最大化する最も効率的な方法だと考えています。

具体的には、以下のような取り組みを行なっています。

- ✓ 環境への配慮に関する指針を制定し、ポートフォリオマネージャーなどに対して、物件の持続可能性に関する教育を行なっています。これにより、運用コストの削減や、顧客の環境意識の高まりに伴なう物件の競争力向上などが期待されます。
- ✓ センサーによる照明システムの導入を通じたエネルギー消費 の削減や水の消費量の削減などを実施しています。
- ✓ 世界中の不動産及びその資産を管理している資産運用会社の ESGへの配慮を測るベンチマークである、GRESBリアルエス テイト評価を積極的に取得しています。



写真はイメージです。

※上記は、「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)/(1年決算型)」のマザーファンドの投資顧問会社であるラサール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。



運用実績のご紹介

<基準価額および純資産総額の推移>

毎月分配型



<分配金実績 (1万口当たり、税引前)>

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~ 18年1月	18年2月~ 20年1月	20年2月~ 20年7月
10,870円	40円/月	50円/月	60円/月	100円/月	80円/月	70円/月	60円/月	40円/月	25円/月	15円/月

1年決算型



<分配金実績 (1万口当たり、税引前)>

設力	E来合計	14年7月	15年7月	16年7月	17年7月	18年7月	19年7月	20年7月
7	70円	10円						

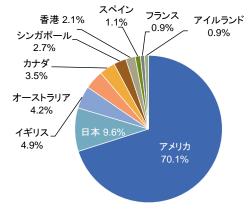
- ※基準価額は信託報酬(後述の「手数料等の概要」参照)控除後の1万口当たりの値です。
- ※税引前分配金再投資ベースとは、税引前分配金を再投資したものとして計算した理論上のものであることにご留意ください。
- ※設定来騰落率は、設定来の税引前分配金再投資ベースの基準価額で計算した理論上のものである点にご留意ください。
- ※分配金額は収益分配方針に基づいて委託会社が決定しますが、委託会社の判断により分配金額を変更する場合や分配を行なわない場合もあります。



ポートフォリオの概況

(2020年6月末時点)

国・地域別比率



※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。

セクター別比率

セクター名	比率
特化型	20.5%
住宅(マンション等)	19.5%
小売(商業施設等)	14.6%
産業施設(工場等)	14.2%
オフィス(ビル等)	12.5%
分散型	8.3%
ヘルスケア	6.4%
ホテル&リゾート	2.2%

※マザーファンドの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。

※数値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。

当ファンドの組入上位10銘柄

(銘柄数80銘柄)

(更有代文XOU更有				
	銘 柄 名	=	セクター	比率
1	EQUINIX INC エクイニクス	アメリカ	特化型	6.86%
2	INVITATION HOMES INC インビテーション・ホームズ	アメリカ	住宅(マンション等)	5.09%
3	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)	4.49%
4	PROLOGIS INC プロロジス	アメリカ	産業施設(工場等)	4.30%
5	PUBLIC STORAGE パブリック・ストーレッジ	アメリカ	特化型	4.12%
6	DIGITAL REALTY TRUST INC デジタル・リアルティー・トラスト	アメリカ	特化型	3.12%
7	WELLTOWER INC ウェルタワー	アメリカ	ヘルスケア	2.79%
8	DUKE REALTY CORPORATION デューク・リアルティ	アメリカ	産業施設(工場等)	2.75%
9	SBA COMMUNICATIONS CORP SBAコミュニケーションズ	アメリカ	特化型	2.71%
10	FIRST INDUSTRIAL REALTY TRUST INC ファースト・インダストリアル・リアルティー・トラスト	アメリカ	産業施設(工場等)	2.35%

[※]マザーファンドの純資産総額に対する比率です。

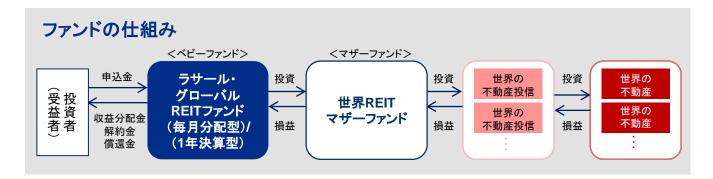
[※]当該銘柄の売買を推奨するものではありません。

[※]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。



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. お客様の運用ニーズに応じて、決算頻度が異なる2ファンドからお選びいただけます。
- 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。



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



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。



が配金の一分配金の 元本払戻金 投資者の (特別分配金) 一の全 購入価額 分配金支払後 部 基準価額 (当初個別元本) 個別元本

※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。

コする場 一部払言

合

||戻し

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、 元本払戻金(特別分配金)の額だけ減少します。 (特別分配金)

• 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

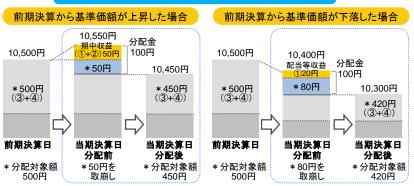
算期間におけるファンドの収益率を示すものではあ

(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

りません。

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	【毎月分配型】無期限(2004年3月26日設定) 【1年決算型】2028年7月5日まで(2013年10月21日設定)
決算日	【毎月分配型】毎月5日(休業日の場合は翌営業日) 【1年決算型】毎年7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。

く申込時、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(スイッチングの際の購入時手数料 を含みます。)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。 ※販売会社によっては、一部のファンドのみの取扱い となる場合やスイッチングが行なえない場合があり ます。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
換金手数料	ありません。
信託財産留保額	ありません。

く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 <u>年率1.65%</u> <u>(税抜1.5%)</u>
その他の 費用・手数料	【毎月分配型】 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。 【1年決算型】 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、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が信託財産から支払われます。組入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0.55(税抜0.5)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。 ※ 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。

■リスク情報

お申込みに際しての留意事項

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】【流動性リスク】【信用リスク】【為替変動リスク】【有価証券の貸付などにおけるリスク】*

- *【有価証券の貸付などにおけるリスク】は「1年決算型」のみに該当するリスクです。
- ※詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。
- ※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「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)/(1年決算型)」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。





ラサール・グローバルREITファンド (毎月分配型)

				加入協会 一般社団法人 和共同法 一般社団法		
金融商品取引業者等の名称		登録番号		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	第二種 第二種 金融商品 取引業協会
わ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	0	0	0	拟门未励五
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	0			
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	0			
*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	0		0	
也田泉州TT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	0			
· 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	0			
当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	0		0	
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	0			
C 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	0			
ニース証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第6号	0	_		
u カブコム証券株式会社 株式会社SMBC信託銀行	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第61号	0	0	0	
*A会性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	0	0		0
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	0	0	0	0
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	ő	Ŭ	Ö	Ö
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	0			
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	0			
*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	0		0	
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	0			
町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	0	0	0	
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	0			
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	0			
*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	0			
支阜信用金庫	登録金融機関	東海財務局長(登金)第35号	0			
L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	0			
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	0		0	
京都信用金庫	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第52号	0			
E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	0			0
*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	0		0	
プレディ・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	0	0	0	0
() 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	0			
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	0			
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	0		0	
k式会社四国銀行	登録金融機関	四国財務局長(登金)第3号	0			
*式会社静岡銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第5号	0		0	
k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	0		0	
5十七証券株式会社	金融商品取引業者	東北財務局長(金商)第37号	0			
k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	0		0	
- 六TT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	0			
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	0			
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	0		0	
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	0		0	
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	0			
ノニー銀行株式会社	登録金融機関	関東財務局長(登金)第578号	0		0	0
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	0		0	
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			0	_
取海東京証券株式会社 株式会社東京スター銀行	金融商品取引業者 登録金融機関	東海財務局長(金商)第140号 関東財務局長(登金)第579号	0	-	0	0
*式会社東邦銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第7号	0		0	
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	0			
[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	0			0
: ちぎんTT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	0			
表式会社トマト銀行	登録金融機関	中国財務局長(登金)第11号	0			
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	Ö		0	
日日本シティTT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	0			
1 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	0	1	0	
· 性能券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第142号	Ö	0	Ö	0
(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	Ö	ő	, j	
兵銀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	Ö			
未式会社肥後銀行	登録金融機関	九州財務局長(登金)第3号	ő			
株式会社肥後銀行						
(委託金融商品取引業者 九州 F G 証券株式会社)	登録金融機関	九州財務局長(登金)第3号	0			
N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	0			
5島信用金庫	登録金融機関	中国財務局長(登金)第44号	0			
7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	0	ļ		
k式会社福井銀行	登録金融機関	北陸財務局長(登金)第2号	0		0	
鲁海信用金庫	登録金融機関	東海財務局長(登金)第66号	0			
k式会社北越銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第48号	0		0	
まくほくTT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	0	ļ		
*式会社北陸銀行	登録金融機関	北陸財務局長(登金)第3号	0	1	0	
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	0	1	0	
公井証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第164号	0	1	0	
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	0	0	0	
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	0	-		
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	0	 	0	0
メずほ証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第94号	0	0	0	0
メずほ信託銀行株式会社 1	登録金融機関	関東財務局長(登金)第34号	0	0	0	
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	0	 	0	0
三井住友信託銀行株式会社 (香料会研究日本引業者、UDCを対象性ま会社)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第649号	0	0	0	
(委託金融商品取引業者 UBS証券株式会社) K戸証券株式会社		関東財務局長(金商)第181号	0	0		
	金融商品取引業者登録金融機関			 		
k式会社南日本銀行	登録金融機関 登録金融機関		0	1		
** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** **	立 邓 亚 附 7文 判					
	容易全融地用	即亩財務局長(※4) 第41号				
株式会社武蔵野銀行 株式会社山梨中央銀行 TBS証券株式会社	登録金融機関	関東財務局長(登金)第41号	0		0	
	登録金融機関 金融商品取引業者 金融商品取引業者	関東財務局長(登金)第41号 関東財務局長(金商)第2633号 関東財務局長(金商)第195号	0	0	0	0

(50音順、資料作成日現在)





ラサール・グローバルREITファンド(1年決算型)

投資信託説明書(交付目論見書)のご請求・お申込みは

投資信託説明書(交付目論見書)の 						
金融商品取引業者等の名称		登録番号	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	0	0	0	
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	0		0	
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	0			
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	0		0	
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	0	0	0	0
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	0		0	0
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	0			
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	0			
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	0			0
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	0			
十六TT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	0			
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	0		0	
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	0		0	
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	0			
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	0		0	0
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	0			
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	0		0	0
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	0		0	
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	Ō			0
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	0		0	_
西日本シティTT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	0			
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	Ö		0	
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	Ö	0	0	0
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	0			
広島信用金庫	登録金融機関	中国財務局長(登金)第44号	0			
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	Ō			
碧海信用金庫	登録金融機関	東海財務局長(登金)第66号	0			
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	0		0	
ほくほくTT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	0			
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	Ö		0	
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	0		Ö	
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	0	0	Ö	
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	Ö	Ĭ	Ö	0
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	0	0	Ö	
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	Ö	0	Ŭ	
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	Ö	l		
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	Ö	0	0	0
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	0	_ <u> </u>	_ Ŭ	l

(50音順、資料作成日現在)