

ラサール・グローバルREITファンド

(毎月分配型) / (1年決算型)

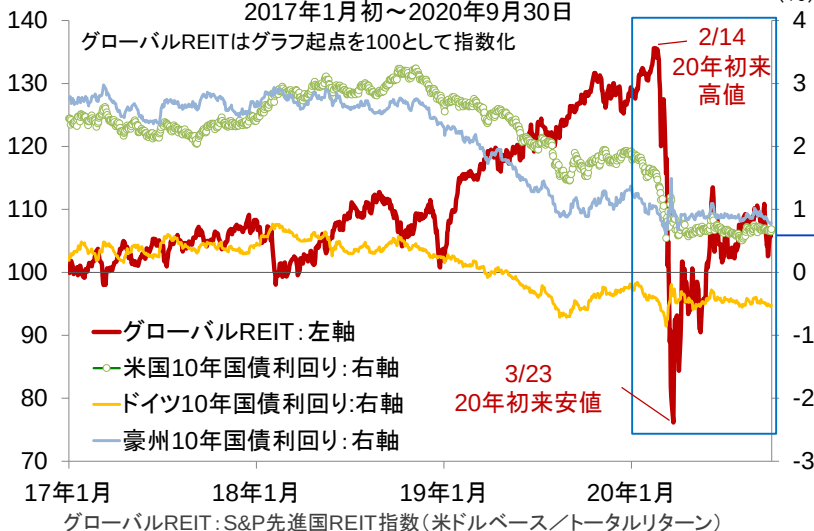
【特別レポート】REITの決算（米国・豪州・大陸欧州）

足元の マーケット まとめ

2020年初以降のグローバルREIT市場は、米中関係の改善期待や長期金利の低下などを背景に上昇して始まったものの、2月下旬以降、新型コロナウイルス（以下、新型ウイルス）の感染が世界的な拡がりをみせると、投資家のリスク回避姿勢の強まりから、株式やREITなどのリスク性資産は世界的に大きく下落しました。

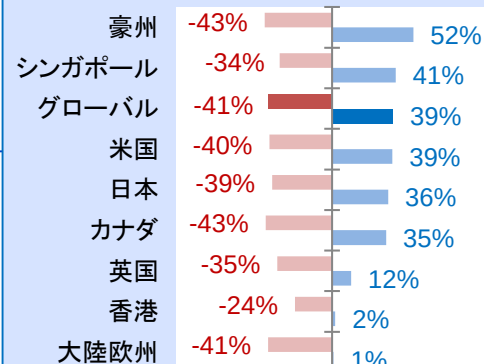
3月下旬以降は、各国の政府・中央銀行による大型経済対策への期待の高まりや経済活動の再開などを受け上昇に転じたものの、9月に入り、米国のハイテク株中心に株価が急落し、市場に警戒感が広まったことなどから、下落基調となりました。

＜グローバルREIT（米ドルベース）と主要国の長期金利＞
2017年1月初～2020年9月30日



REITの国・地域別騰落率

上段(赤): 2019年12月31日～2020年3月23日
下段(青): 2020年3月23日～2020年9月30日



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

REITの決算内容は概ね良好

＜REITの決算内容(市場予想対比)＞

	期間	予想を上回る	予想通り	予想を下回る
米国	2020年4-6月期	33%	35%	32%
豪州	2019年度通期*	40%	20%	40%
大陸欧州	2020年1-6月期	33%	53%	13%

* 2019年7月-2020年6月期(豪州の会計年度は7月～翌年6月)

※上記決算内容は、米国についてはS&P米国REIT指数構成銘柄のうち指数時価総額の約9割、豪州・大陸欧州についてはS&P先進国REIT指数の各国・地域別インデックスの構成銘柄のうち指数時価総額の約8割に当たる銘柄をもとに算出

※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。

出所:ラサール

※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)/(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。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。

米国REITの4-6月期決算について



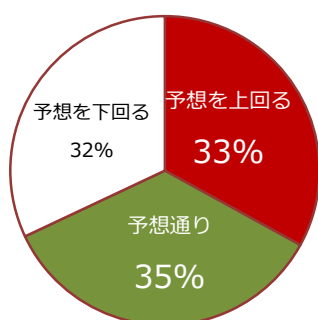
「予想を上回る」「予想通り」の割合が 全体の68%を占める結果に

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）によると、米国REITの2020年4-6月期の決算において、「**予想を上回る**」または「**予想通り**」の内容となるREITが**全体の68%***を占めました。

* S&P米国REIT指数構成銘柄のうち、指数時価総額の約9割に当たる銘柄にて算出

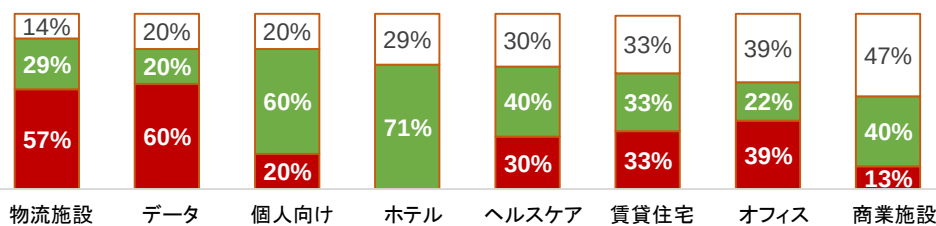
＜米国REITの主な決算状況＞ 2020年4-6月期

米国REIT全体



セクター別

■ 市場予想を上回る ■ 市場予想通り □ 市場予想を下回る



データセンターセクターでは、新型コロナウイルス感染拡大に伴う、テレワークやオンライン授業、オンラインゲームなどのデータ需要の拡大の恩恵を受けました。

商業施設セクターの決算は全体的に脆弱な内容となりましたが、生活必需品主体の商業施設を保有するREITは相対的に堅調でした。なお、大半のショッピングモールが営業を再開したことは好材料といえます。

※上記は、市場予想対比です。

※上記は、NAREITのセクター分類基準を使用しています。

※数値は四捨五入しておりますので合計が100%とならない場合があります。

出所：ラサール

次ページ以降で、下記の組入上位銘柄のうち「★」マークの銘柄と、米国以外の一部銘柄の決算内容についてご紹介します。

＜当ファンドの2020年8月末時点の組入上位銘柄とREIT価格騰落率＞

銘柄名	国名	セクター	組入比率	本資料 での決算内 容のご紹介	REIT騰落率 (現地通貨ベース)	
					年初末 (19年12月31日 ~ 20年9月30日)	直近3年 (17年9月30日 ~ 20年9月30日)
1 エクイニクス	アメリカ	特化型	6.17%	★	30.2%	70.3%
2 インビテーション・ホームズ	アメリカ	住宅（マンション等）	4.70%	★	-6.6%	23.6%
3 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）	4.52%		-28.8%	-16.3%
4 プロロジス	アメリカ	産業施設（工場等）	4.31%	★	12.9%	58.6%
5 パブリック・ストレージ	アメリカ	特化型	4.18%		4.6%	4.1%
6 デジタル・リアルティ・トラスト	アメリカ	特化型	4.12%		22.6%	24.0%
7 ウェルタワ	アメリカ	ヘルスケア	3.63%		-32.6%	-21.6%
8 デューク・リアルティ	アメリカ	産業施設（工場等）	2.98%		6.4%	32.0%
9 ファースト・インダストリアル・リアルティ・トラスト	アメリカ	産業施設（工場等）	2.95%		-4.1%	32.3%
10 ベンタス	アメリカ	ヘルスケア	2.16%		-27.3%	-35.6%

※比率は、マザーファンドの純資産総額に対する比率です。

※上記銘柄について、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。

※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。

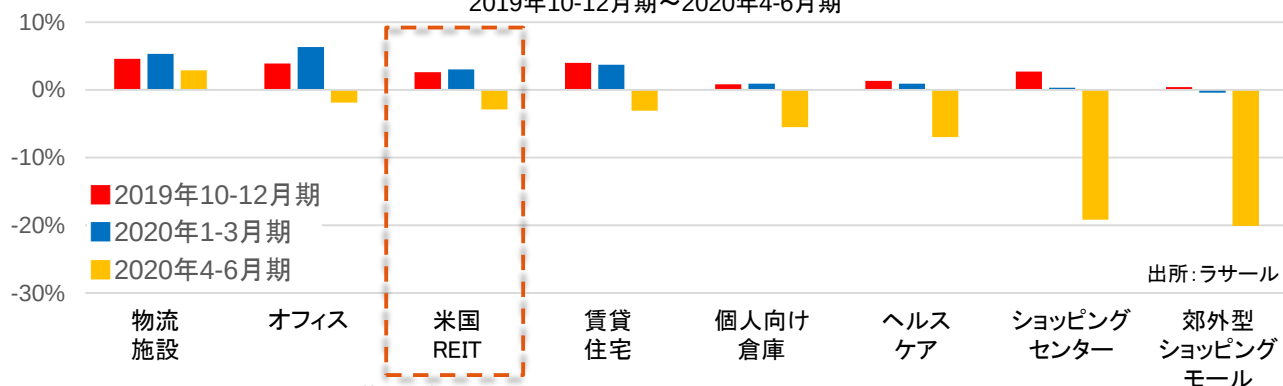
信頼できると判断した情報をもとに日興アセットマネジメントが作成

※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)/(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。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。

- 米国REIT全体における、2020年4-6月期の保有物件の利益成長率は、新型コロナウイルス感染拡大の影響を受け、前年同期比で-2.9%*と落ち込んだものの、影響の度合いはセクター毎に大きく異なる結果となりました。
* S&P米国REIT指数構成銘柄のうち、指数時価総額の約8割に当たる銘柄にて算出
- セクター別では、消費行動の変化（オンラインでの消費の増加）に伴うeコマース需要の増加などを背景に、**物流施設セクターで高い水準の利益成長がみられました。**
- ラサールは、今後、**物流施設セクターなどで、保有物件の堅調な利益成長を見込んでいます。**商業施設セクターは、引き続き厳しい環境が継続する可能性が高いものの、物件の営業再開に伴ない、直近の低水準からは回復するものとみています。

＜米国REITの保有物件の利益成長率（セクター別、前年同期比）＞
2019年10-12月期～2020年4-6月期



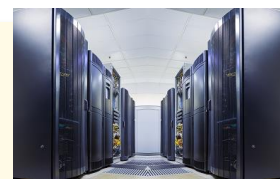
※ 上記は、NAREITのセクター分類基準を使用しています。

※ 保有物件の利益成長率については、REITが保有している物件の一定期間の純利益（賃料収入から固定資産税などの各種税金や保険料、管理費等の諸経費を控除した利益）と同一物件の前年同期の純利益を比較し算出しています。

決算内容
4-6月期

エクイニクス (米国、特化型セクター)

世界各国に物件を保有する世界最大級のデータセンターREIT



※写真はイメージです。

堅調な利益成長を確認 複数都市で事業拡大計画に取り組む

- ✓ 同社の2020年4-6月期の1株当たり調整後FFO*成長率は前年同期比+12%でした。同社によると、**2020年通年の1株当たり調整後FFOは、2019年の水準を上回る見込み**です。
- ✓ 同社は外部成長にも注力しており、複数の都市で更なる事業拡大計画に取り組んでいるほか、カナダに立地する25棟のデータセンターの取得を発表しました。

REIT価格と1株当たり配当金の推移
(2016年12月末～2020年9月30日*)



* 1株当たり配当金は2021年予想まで

※2020年以降の1株当たり配当金は2020年9月時点の市場予想信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成

* FFO (Funds From Operation) とは、REITが賃料収入からどれだけのキャッシュを獲得しているかを表す指標でREITの収益力を示す。一般的に、REITの当期純利益から不動産を売却して得た利益を除き、減価償却費を加えて算出される。

※上記銘柄について、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および予想であり、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)/(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・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)/(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。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。

決算内容
4-6月期

インビテーション・ホームズ

(米国、住宅セクター)

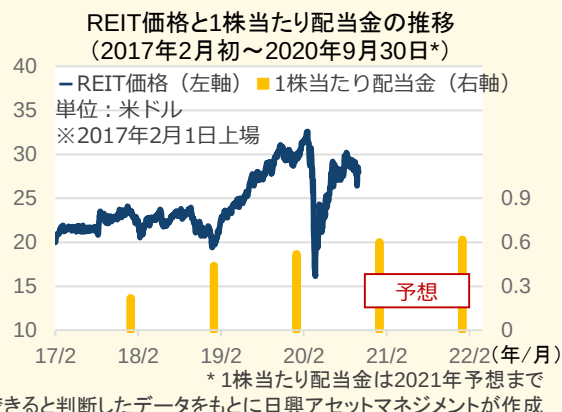
米国郊外の優良エリアを中心に戸建て住宅を保有する、
代表的な戸建て住宅REIT



ノースカロライナ州の保有物件

高い物件稼働率を維持
物件の取得などにも積極的に取り組む

- ✓ 保有物件の利益成長などを背景に、**1株当たりFFO成長率は、前年同期比+4.4%**となりました。
- ✓ **保有物件の稼働率は97.5%**と前年比で改善がみられるほか、**保有物件における賃料上昇率は3.3%**と、コロナ禍においても堅調さがみられます。
- ✓ 同社は、当期中に4,600万米ドル（約48億円）を費やし147棟の住宅を取得するなど、外部成長（新規物件開発・取得など）にも積極的に取り組んでいます。



決算内容
4-6月期

プロロジス

(米国、産業施設セクター)

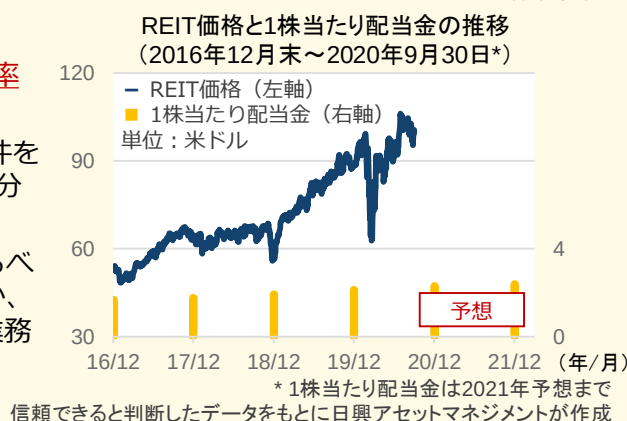
グローバルに物件を保有する世界最大級の物流施設REIT



カリフォルニア州の保有物件

高い水準の利益成長を確認
多様な立地・規模の物件を保有

- ✓ 当期の**物件稼働率は95.7%**、**1株当たりFFO成長率は前年同期比+44%**となりました。
- ✓ 同社は当期中に800万米ドル分（約8億円）の物件を取得したほか、総額6,600万米ドル（約69億円）分の新規開発に着手しています。
- ✓ また同社は、企業の多様な物流ニーズに対応するべく、多様な立地・規模の物件を保有しているほか、ロボットやAI（人工知能）などを活用した物流業務の自動化などにも積極的に取り組んでいます。



※2020年以降の1株当たり配当金は2020年9月時点の市場予想

※換算為替レート:1米ドル=105.48円(2020年9月末時点)

※上記銘柄について、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および予想であり、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)/(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・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)/(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。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。

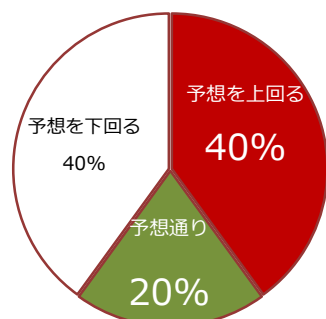
豪州REITの2019年度通期*1決算

セクターによって状況は大きく異なる結果に



*1 豪州の会計年度は7月～翌年6月

豪州REITの
2019年度通期の決算内容*2
(市場予想対比)



豪州REITの2019年度通期の決算をみると、**約6割のREITの決算内容が予想を上回る、または予想通り**となりました*2。

- 物流施設セクターは、引き続き堅調な新規開発と物件取得需要を背景に、良好な決算内容が確認されました。
- 商業施設セクターは、ショッピングモールや非生活必需品主体の商業施設を中心とする賃料減免などの影響を受け、決算内容が芳しくなかった一方で、営業再開による客足や売上の回復が確認されたことが好感されました。
- オフィスセクターは、賃借需要が大幅に減少しており、賃料水準に影響を及ぼしている状況です。
- 分析を行なった豪州REITの多くが来期の業績予想の発表を控えた一方で、物流施設REITおよび個人向け倉庫REITは従来からの見通しを維持しています。

出所：ラサール

決算内容 2019年度通期

デクサス (豪州、分散型セクター)

豪州国内でオフィスや物流施設を
中心に保有する大手分散型REIT



メルボルンの保有物件

物件稼働率および賃料回収率はともに高い水準を維持
積極的な開発を実施

- ✓ 1株当たり調整後FFO成長率は前年同期比で横ばいとなりました。
- ✓ オフィスセクターが全体的に向かい風を受ける中、同社の2020年度における**オフィスの稼働率は96.5%と高い水準を維持**しています。また、**物流施設の稼働率も95.6%と、引き続き高水準**です。
- ✓ 2020年度における**賃料回収率は98%**を達成しました。
- ✓ 開発パイプラインも充実しており、11億豪ドル（約830億円）分の新規開発案件が竣工しているほか、106億豪ドル（約8,000億円）分の開発案件が進行中です。

REIT価格と1株当たり配当金の推移
(2016年12月末～2020年9月30日*)



* 1株当たり配当金は2020年度予想まで信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成

※換算為替レート: 1豪ドル=75.54円(2020年9月末時点)

※2020年以降の1株当たり配当金は2020年9月時点の市場予想

※上記銘柄は、運用報告書で開示している2020年1月6日時点の当ファンドのマザーファンドの組入上位銘柄です。

※上記銘柄について、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および予想であり、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)/(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・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)/(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。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。

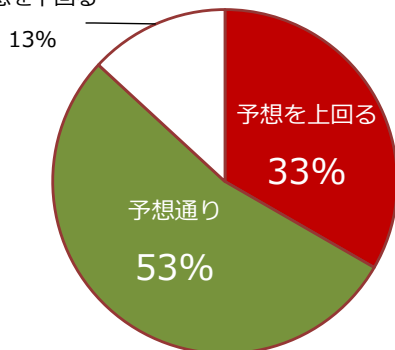
大陸欧州REITの2020年1-6月期の決算



物流施設が堅調な一方、商業施設は向かい風を受ける

大陸欧州REITの
2020年1-6月期の決算内容*
(市場予想対比)

予想を下回る



* S&P欧州(英国を除く)REIT指数構成銘柄のうち指数時価総額の約8割を占める15銘柄にて算出

※数値は四捨五入しているため100%になりません。

大陸欧州REITの2020年1-6月期決算*は、**予想を上回る、または予想通りの決算内容となるREITが全体の8割強**となりました。

- オフィスセクターは、大半が市場予想通り、または予想を上回り、特にパリのビジネス中心地区の物件で堅調な賃料成長や低い空室率、良好な賃借状況が確認されました。また、フランスやドイツ、スペインのオフィスREITでは、高い水準の賃料回収率が確認されています。
- 商業施設セクターでは、食品スーパーを核とするショッピングセンター、および目抜き通りに立地する商業施設などを保有するREITの決算内容が良好だった一方で、観光客への依存度が高い商業施設は軟調でした。
- 物流施設セクターは、予想よりも早いタイミングでの事業活動の再開が確認されているほか、近代的な物流施設に対する旺盛な物件取得需要もみられます。

出所：ラサール

決算内容
1-6月期

ジェシナ

(大陸欧州、分散型セクター)

パリを中心にオフィス、賃貸住宅、学生向け賃貸住宅を保有する分散型REIT



※写真はイメージです

物件価値の上昇を確認
充実した開発案件を保有

- ✓ 同社の賃料収入は前年同期比+1.7%となった一方、1株当たり利益成長率は同-0.8%と、硬軟入り混じる内容となっています。
- ✓ 2020年1-6月期の賃料回収率は95%と高い水準を維持しているほか、一部の保有物件でこれまでの水準を大幅に上回る賃料の上昇や、物件価値の上昇が確認されています。
- ✓ 2020年6月末時点で38億ユーロ(約4,690億円)分もの新規開発案件を保有しており、外部成長にも積極的に取り組んでいます。

REIT価格と1株当たり配当金の推移
(2016年12月末～2020年9月30日*)



* 1株当たり配当金は2021年予想まで信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成

※換算為替レート: 1ユーロ=123.65円(2020年9月末時点)

※上記銘柄は、運用報告書で開示している2020年1月6日時点の当ファンドのマザーファンドの組入上位銘柄です。

※上記銘柄について、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および予想であり、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)/(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・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)/(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。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。

運用者の見方



ラサールさん、足元のグローバルREITの状況と今後の見通しについて教えてください。

新型コロナウイルスの影響によりセクターによって状況は大きく異なる

2020年4-6月期および上期のREIT各社の決算は、世界的に新型コロナウイルス感染拡大の影響を大きく受けましたが、セクターによって受ける影響やその度合いが大きく異なっている点が重要なポイントです。

例えば、新型コロナウイルス感染拡大に伴う移動制限を背景とする動画視聴やリモートワークの増加など、モバイルデータ需要の高まりが追い風になっているデータセンターやセルタワーなど、テクノロジー関連セクターは堅調です。

それ以外にも、eコマース需要の高まりが追い風となった物流施設セクターでは、良好な決算内容が確認されているほか、戸建て住宅では、新型コロナウイルスの感染拡大に伴ない在宅勤務が普及したことで、より広いスペースを求める人が増加したことなどから、短期的な賃借需要の増加がみられます。

これらのセクターは、テクノロジーの進化に伴うデータ需要の増加（セルタワー、データセンター）や一部の地域・世代で見られる持ち家志向の低下（戸建て住宅）、eコマースの拡大などの消費行動の変化（物流施設）などといった長期的なトレンドの恩恵を受けると考えています。

一方で、コロナ禍による直接的な悪影響を受けている商業施設やホテル、オフィスなどについては、相対的に軟調な決算内容となっており、状況を注視する必要がありますが、商業施設の営業が再開し始めている点は好材料です。

このような環境下では、まずセクター毎に状況が大きく異なることを理解することが重要であり、各セクター・銘柄の価格水準や成長性を見極めることが大切だと考えています。

割安感から機関投資家による投資意欲が高まる展開

新型コロナウイルス感染拡大によるREIT価格への影響を受け、グローバルREITは保有する純資産価値（NAV）対比でみると、長期平均を下回る水準で推移しています。特定のセクターや地域では割安な水準で推移していることから、魅力的な投資機会が増えていると考えています。

また、REIT各社の決算見通しの下方修正は限定的である一方で、REIT価格は株式を大幅にアンダーパフォームしており、相対的に魅力的な水準であると考えています。

不動産の収益性を見通す上で最も重要なのは、不動産ファンダメンタルズ（賃料や稼働率）に影響を与える景気の先行きである、とラサールは考えます。足元では、2022年から2023年にかけて世界経済が大きく回復する可能性が高いと考えており、今後の経済活動の回復を前提とすれば、足元のREIT価格の水準は長期的にみて魅力的な投資機会だと考えています。

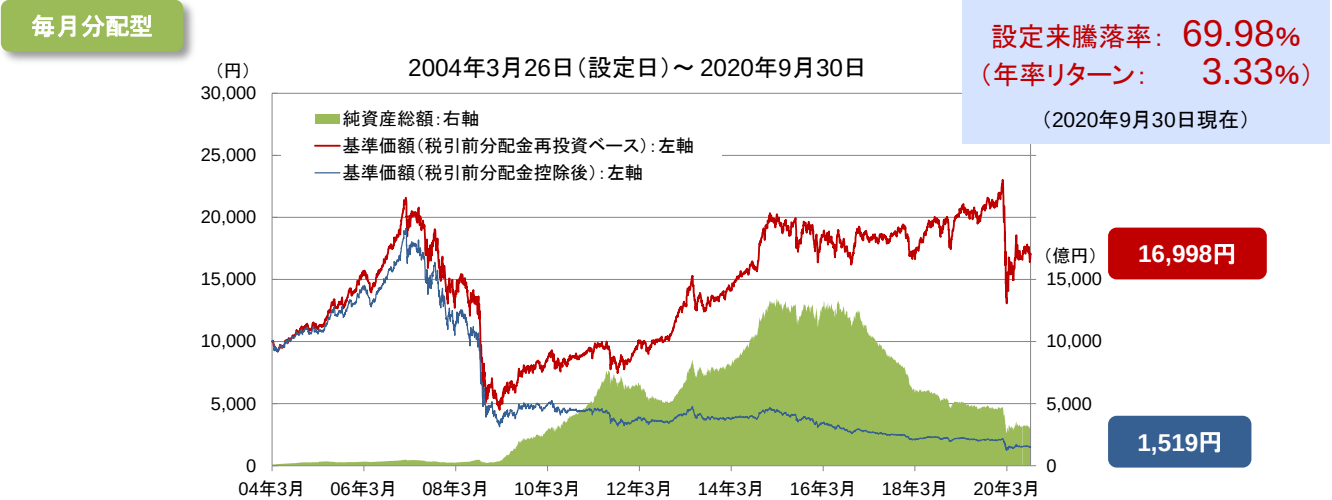
実際に、長期的に魅力的な投資対象として、世界的に機関投資家によるREITへの投資意欲が高まっています。既に大手運用会社によるREITへの大規模な投資事例などもみられており、銘柄によっては、今後、こうした機関投資家からの資金の流入が期待されます。

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 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です。当コメントは、資料作成時点における市場環境について、運用担当者の見方あるいは考え方などを記載したものであり、将来の市場環境の変動や運用成果などを保証するものではありません。また、見解は変更される場合があります。

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)/(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。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。

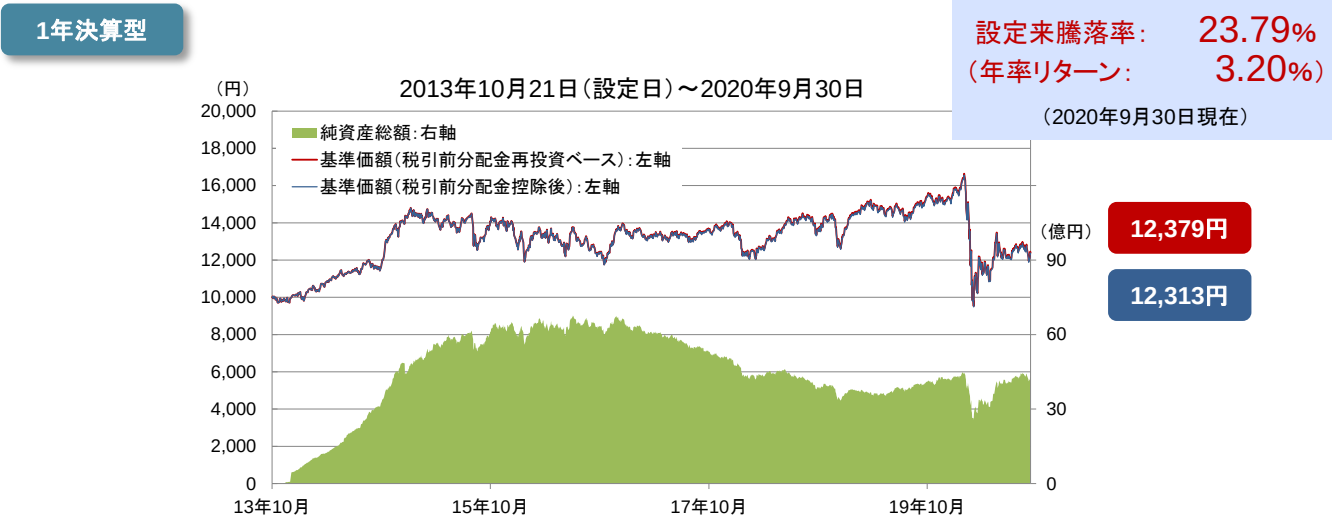
運用実績のご紹介

＜基準価額および純資産総額の推移＞



＜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～ 18年1月	18年2月～ 20年1月	20年2月～ 20年9月
10,900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



＜分配金実績（1万口当たり、税引前）＞

設定来合計	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
70円	10円	10円	10円	10円	10円	10円	10円

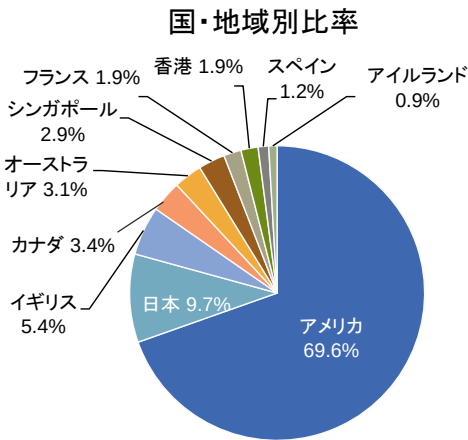
※基準価額は信託報酬(後述の「手数料等の概要」参照)控除後の1万口当たりの値です。
※税引前分配金再投資ベースとは、税引前分配金を再投資したものと計算した理論上のものである点にご留意ください。
※設定来騰落率は、設定来の税引前分配金再投資ベースの基準価額で計算した理論上のものである点にご留意ください。
※分配金額は収益分配方針に基づいて委託会社が決定しますが、委託会社の判断により分配金額を変更する場合や分配を行わない場合もあります。

※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)/(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。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。

ポートフォリオの概況

(2020年8月末時点)



※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	19.8%
住宅(マンション等)	19.1%
産業施設(工場等)	15.5%
小売(商業施設等)	14.0%
オフィス(ビル等)	11.3%
分散型	9.5%
ヘルスケア	7.5%
ホテル&リゾート	2.4%

※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。

※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)/(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。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. 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。

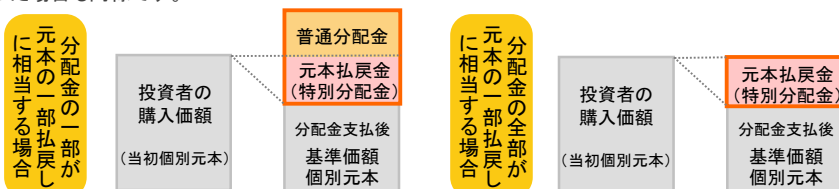
ファンドの仕組み



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が見られな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。

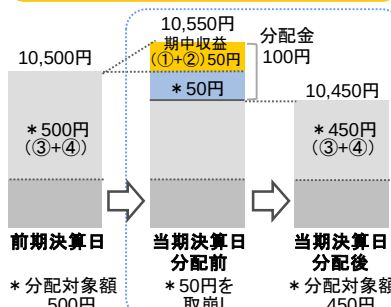
- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

(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。

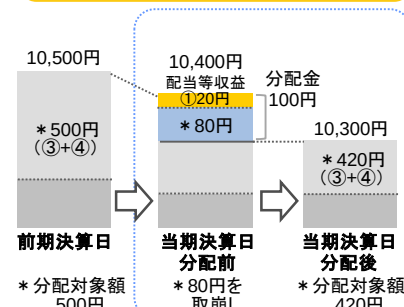
※右記はイメージであり、将来の分配金の支払いおよび金額ならびに基準価額について示唆、保証するものではありません。

計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

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



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。
＜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。

＜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	【毎月分配型】 監査費用、組入有効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。 組入有効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効証券関連報酬(有効証券の貸付を行なった場合は、信託財産の収益となる品賃料に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。

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、投資者の皆様へ「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、投資者の皆様へ「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。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（毎月分配型）

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	○			
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	○			
a u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	○	○	○	
株式会社S M B C信託銀行	登録金融機関	関東財務局長（登金）第653号	○	○		○
※右の他に一般社団法人投資信託協会にも加入						
S M B 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S B 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	○			
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	○		○	
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	○			
岡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	○			
おきざん証券株式会社	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	○			
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F G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	○			
栃東証券株式会社	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	○		○	
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	○		○	
（委託金融商品取引業者 きらぼしライフデザイン証券株式会社）						
きらぼしライフデザイン証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第3198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	○	○	○	○
ぐんざん証券株式会社	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	登録金融機関	九州財務局長（登金）第3号	○			
（委託金融商品取引業者 九州F G証券株式会社）						
ひろざん証券株式会社	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	○		○	
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	○		○	○
三井住友信託銀行株式会社	登録金融機関	関東財務局長（登金）第649号	○	○	○	
（委託金融商品取引業者 U B S証券株式会社）						
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	○			
U B S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）/（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。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）

投資信託説明書(交付目論見書)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	○		○	
S M B 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 S B I 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	○		○	○
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	○	○	○	○
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	○			
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	○			

(50音順、資料作成日現在)