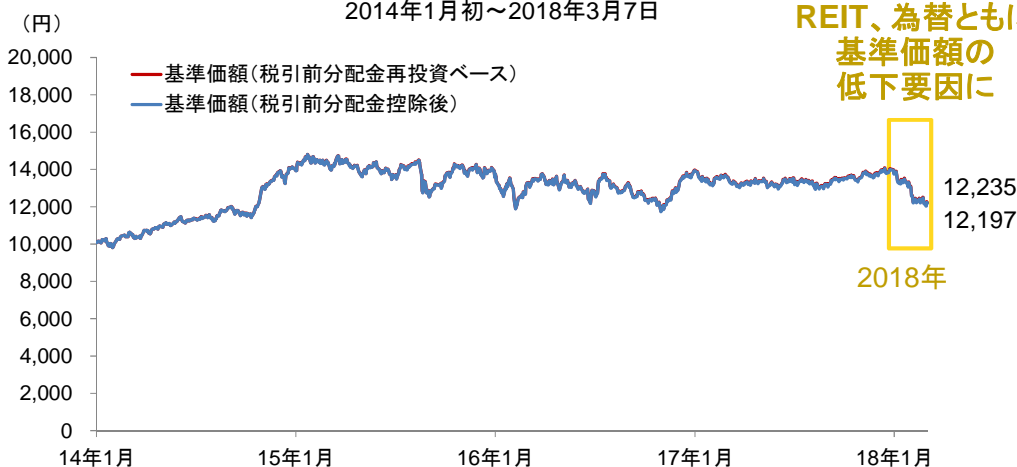


# ラサール・グローバルREITファンド(1年決算型)

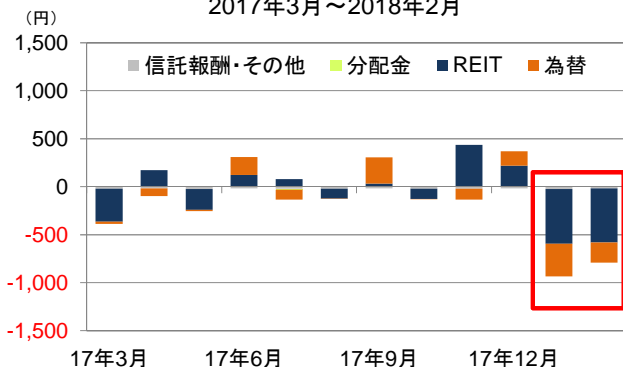
## ～基準価額と市場の動向について～

「ラサール・グローバルREITファンド(1年決算型)」の基準価額は、2月に入り一段と値を下げました。これは、米長期金利の急上昇などを受け、金融市場が動揺する中、グローバルREIT市場が下落したことに加え、為替市場において、円高・米ドル安が進行したことが影響しました。次ページでは、足元のグローバルREITおよび為替市場の動向などについてお伝えさせていただきます。

＜2014年以降の基準価額の推移＞  
2014年1月初～2018年3月7日



＜過去1年の基準価額の要因分解＞  
2017年3月～2018年2月



＜2018年の基準価額変動の資産別要因分解＞

2017年12月末 : 13,995円  
2018年2月末 : 12,267円 (変動額: -1,728円)

REIT		為替		分配金	信託報酬・その他
アメリカ	-967円	アメリカドル	-435円		
カナダ	-1円	カナダドル	-7円		
オーストラリア	-68円	オーストラリアドル	-45円		
欧州	-62円	ユーロ	-27円		
イギリス	-43円	イギリスポンド	-15円		
その他	5円	その他	-24円		
計	-1,136円	計	-553円	0円	-39円

※上記は、四捨五入の関係で合計と一致しない場合があります。

※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。

※グラフ内の基準価額(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。

※基準価額の要因分解は概算値であり、傾向を知るために算出した参考値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。

市場動向について

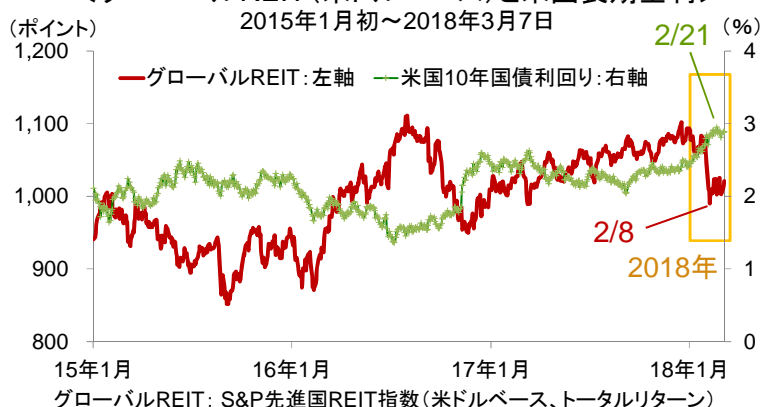
年初から2月初にかけて米国REITを中心に大きく下落、  
足元では底堅い展開ながら、為替市場で円高・米ドル安が進行

グローバルREITは、米国における物価上昇や財政悪化への警戒感を背景に長期金利が急上昇したことなどから、2018年初から2月初にかけて大きく下落しました。S&P先進国グローバルREIT指数の構成比率の約63%を占める(2018年2月末時点)米国REITの下落率が特に大きく、グローバルREITのパフォーマンスを大きく押し下げる要因となりました。

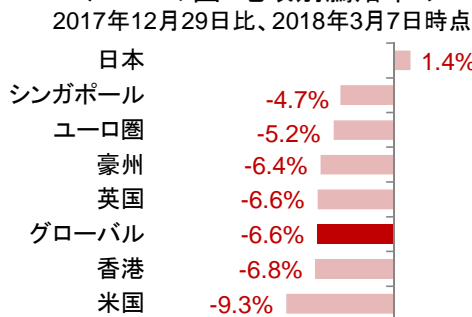
米国10年国債利回りは、2月21日に2.95%まで上昇したものの、足元では、2.8%台での推移となるなど、上昇一服感がみられています。このような中、3月以降のグローバルREITは底堅い展開となっています。

一方、為替市場については、3月1日にトランプ米大統領が、鉄鋼、アルミニウムの輸入制限を発動する方針を表明したことなどを受け、投資家のリスク回避姿勢が高まったことなどから、円高・米ドル安が一段と進行しました。円相場(対米ドル)は、3月2日に1米ドル=105円台まで上昇しました。

<グローバルREIT(米ドルベース)と米国長期金利>



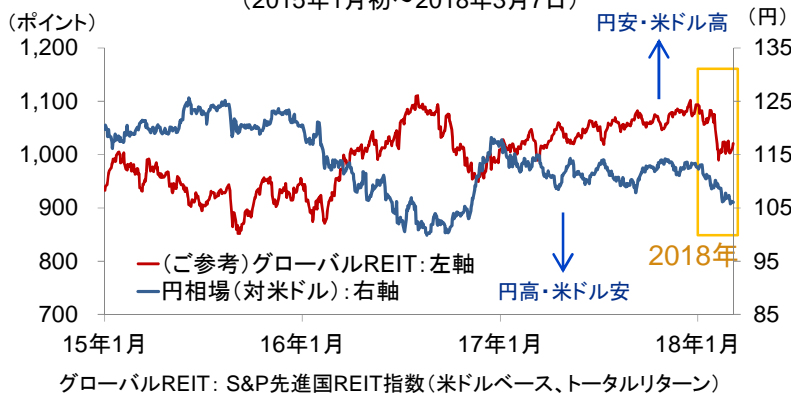
<REITの国・地域別騰落率\*>



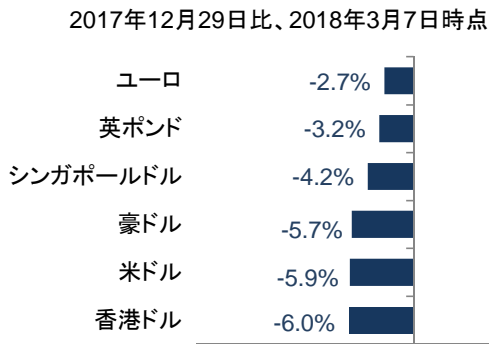
\* 各国・地域のREITは、S&P先進国REIT指数の各国・地域別インデックス(現地通貨ベース/トータルリターン)を使用

<円相場(対米ドル)>

(2015年1月初～2018年3月7日)



<主要国・地域の為替(対円)の騰落率>



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

※上記指数は当ファンドのベンチマークではありません。

※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。

当資料は、投資者の皆様には「ラサール・グローバルREITファンド(1年決算型)」への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。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。

## 運用者からのコメント

以下は、「ラサール・グローバルREITファンド(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(ラサール)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。

## 長期金利の急上昇が、REITの短期的なパフォーマンスに影響

景気見通しの改善などに伴ない、米長期金利は昨年秋以降、上昇基調となっています。このような中、ここ最近の金融市場では、利回り面の魅力の相対的な低下などからREITなどの利回り資産が売られる一方、景気拡大の影響をいち早く享受するとみられるセクターの株式に資金が流入する傾向がみられました。また、米国において、昨年末に税制改革法が成立したことなどから、今年に入り、米長期金利の上昇ペースが上がり、こうした傾向に拍車がかかる状況となりました。

## 長期的なパフォーマンスには、不動産ファンダメンタルズが最も重要

長期金利の上昇は、短期的には、REITの相対的な投資魅力を低下させる要因となります。しかしながら、**長期的なREITのパフォーマンスにとっては、REITが保有する物件の価値、およびそれらに影響を与える不動産ファンダメンタルズ(賃料や稼働率)が最も重要です。**

## 緩やかな経済成長は、引き続き、REITの利益成長を継続させる要因に

**不動産ファンダメンタルズは引き続き世界的に堅調で、足元のREITの決算発表や経営陣による事業環境についての見解・発言はこれを裏付ける内容**となっています。物件供給も適正水準内にあるとみられ、**不動産ファンダメンタルズの改善が継続**しています。REITの多くは、低い借入比率を背景に資金調達力も高く、優良な物件を多数保有していることから、引き続き健全な経営環境にあると考えます。ラサールでは、緩やかな経済成長と良好な資金調達環境を背景とした堅調な不動産ファンダメンタルズが、REITの利益成長を継続させるものと考えます。そして、**今後、景気回復が加速した場合、いずれ各種物件の賃借需要の増加につながると見込まれ、REITにとって追い風**になると考えます。

## 割安感が高まるグローバルREIT

足元のREIT価格の下落に伴ない、グローバルREITの割安感が強まる状況となっています。グローバルREITは、ラサールが算出するNAV(純資産価値)\*対比で約9%のディスカウント(2018年3月6日時点)\*\*と大幅に割安な水準となっています。

\* NAV(Net Asset Value)は、REITが保有する不動産の価値を時価評価した値から借り入れなどの負債を差し引いて算出され、REITの本来価値を表わします。NAVとREIT価格を比較した、NAVプレミアム/ディスカウントは、REIT価格が割高なのか、割安なのかを判断する代表的な指標として知られています。

\*\* S&P先進国REIT指数の構成銘柄から算出

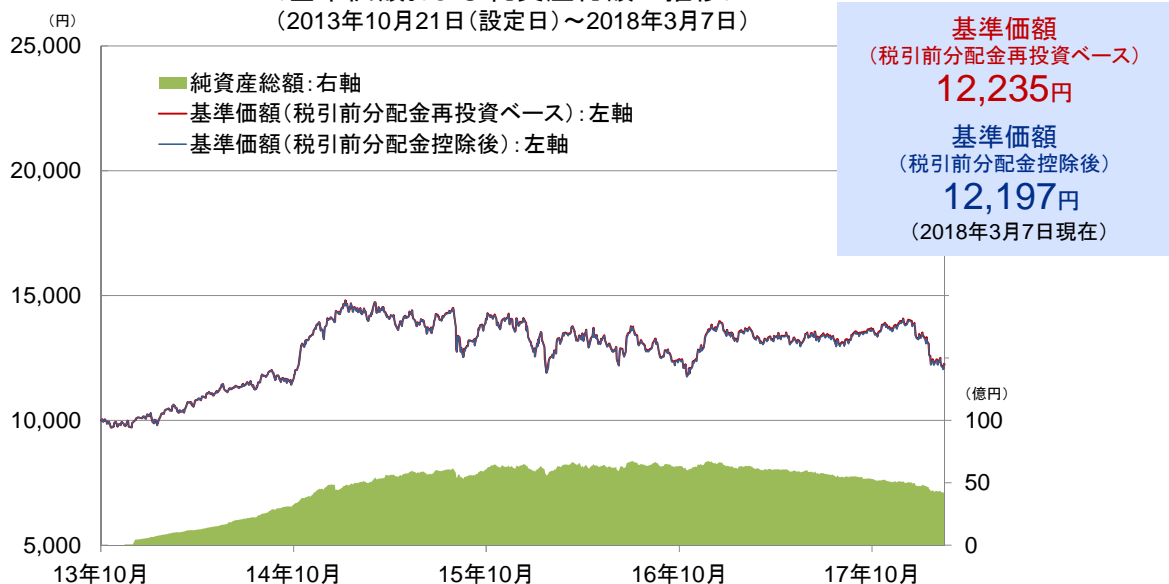
## ファンドの特色

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. 年1回、決算を行ないます。
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

＜基準価額および純資産総額の推移＞  
(2013年10月21日(設定日)～2018年3月7日)



＜分配金実績 (1万口当たり、税引前)＞

14年7月	15年7月	16年7月	17年7月
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、投資者の皆様様に「ラサール・グローバルREITファンド(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。



## ■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 : 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)  
 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 : 目論見書などの作成・交付および計理等の業務にかかる費用(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賃料に0.54(税抜0.5)を乗じて得た額)などについては、その都度、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などは、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。

※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] <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。)

本レポートに関するお問い合わせは

**コールセンター : 0120-25-1404**

受付時間 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】【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】

※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(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。

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ます。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	○		○	
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	○		○	○
株式会社沖繩銀行	登録金融機関	沖繩総合事務局長(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	○			
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	○		○	
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)