

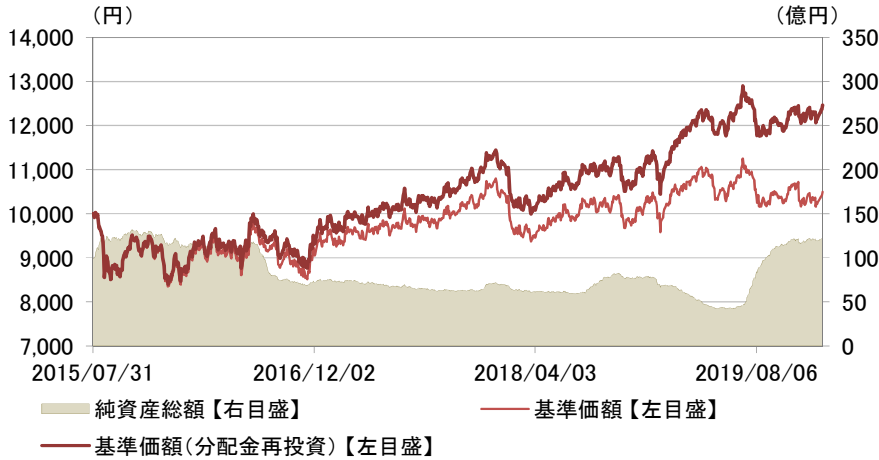
アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型)  
 (愛称:グッド・ロケーション)

月次レポート

2019年  
 12月30日現在

追加型投信/海外/不動産投信

■基準価額および純資産総額の推移



- ・基準価額、基準価額(分配金再投資)は、運用管理費用(信託報酬)控除後の値です。
- ・信託報酬率は、後記の「ファンドの費用」に記載しています。
- ・基準価額(分配金再投資)は、分配金(税引前)を再投資したものと計算しています。

■基準価額および純資産総額

基準価額(1万口当たり)	10,494円
前月末比	+46円
純資産総額	122.53億円

■分配金実績(1万口当たり、税引前)

決算期	決算日	分配金
第53期	2019/12/10	20円
第52期	2019/11/11	210円
第51期	2019/10/10	20円
第50期	2019/09/10	20円
第49期	2019/08/13	80円
第48期	2019/07/10	20円
設定来累計		1,730円

- ・運用状況によっては、分配金額が変わる場合、あるいは分配金が支払われない場合があります。

■騰落率

ファンド	過去1ヵ月	過去3ヵ月	過去6ヵ月	過去1年	過去3年	設定来
ファンド	0.6%	3.7%	0.4%	14.3%	29.0%	24.7%

- ・実際のファンドでは、課税条件によってお客さまごとの騰落率は異なります。また、換金時の費用・税金等は考慮していません。
- ・設定来のファンドの騰落率は、10,000を起点として計算しています。
- ・分配金実績がある場合は、分配金(税引前)を再投資したものと計算しています。

■資産構成

	比率
実質外国REIT	98.0%
内 現物	98.0%
内 先物	0.0%
コールローン他	2.0%

- ・株式の組み入れがある場合、株式はREITに含めて表示しています。

■組入上位10カ国・地域

国・地域	比率
1 オーストラリア	47.7%
2 シンガポール	35.7%
3 香港	5.5%
4 ニュージーランド	4.6%
5 タイ	3.9%
6 マレーシア	0.6%
7 -	-
8 -	-
9 -	-
10 -	-

■用途別組入比率

用途	比率
1 店舗用	30.8%
2 各種・分散投資型	24.8%
3 工業用	17.6%
4 オフィス	7.8%
5 不動産関連株式	6.8%
6 専門・その他投資型	5.7%
7 ホテル・リゾート	2.1%
8 住宅用	1.3%
9 ヘルスケア	1.0%

■当月の基準価額の変動要因(概算)

	寄与度(円)
REIT等要因	-139
為替要因	220
その他(信託報酬等)	-16
分配金	-20
基準価額(分配後)	46

- ・基準価額に与えた影響等をご理解いただくために簡便的に計算した概算値であり、その正確性、完全性を保証するものではありません。
- ・REIT等要因には株式要因を含みます。

■組入上位10銘柄

銘柄	国・地域	用途	比率	組入銘柄数: 49銘柄 (参考) 予想配当利回り
1 SCENTRE GROUP	オーストラリア	店舗用	7.9%	5.8%
2 GPT GROUP	オーストラリア	各種・分散投資型	7.6%	4.5%
3 GOODMAN GROUP	オーストラリア	工業用	7.6%	2.2%
4 STOCKLAND	オーストラリア	各種・分散投資型	6.7%	5.8%
5 DEXUS	オーストラリア	オフィス	4.7%	4.4%
6 ASCENDAS REAL ESTATE INV TRT	シンガポール	工業用	4.0%	5.4%
7 LINK REIT	香港	店舗用	3.8%	3.6%
8 GOODMAN PROPERTY TRUST	ニュージーランド	各種・分散投資型	3.4%	3.0%
9 MAPLETREE COMMERCIAL TRUST	シンガポール	店舗用	2.9%	4.0%
10 CAPITALAND MALL TRUST	シンガポール	店舗用	2.8%	4.9%

■【参考】予想配当利回り

ファンド平均
4.7%

・各銘柄の予想配当利回りはBloombergのデータを基に算出しています。「ファンド平均」は各銘柄の予想配当利回りを対純資産組入比率で加重平均して算出しています。よって当ファンドの将来の分配をお約束するものではありません。

・予想値のないものは実績値で算出。

・表示桁未満の数値がある場合、四捨五入しています。原則として、比率は純資産総額に対する割合です。・国・地域は原則、主要取引所所在地で分類しています。・コールローン他は未収・未払項目が含まれるため、マイナスとなる場合があります。・用途は、GICS(世界産業分類基準)の産業サブグループで分類しています。

※後記の「本資料のご利用にあたっての注意事項等」をご覧ください。

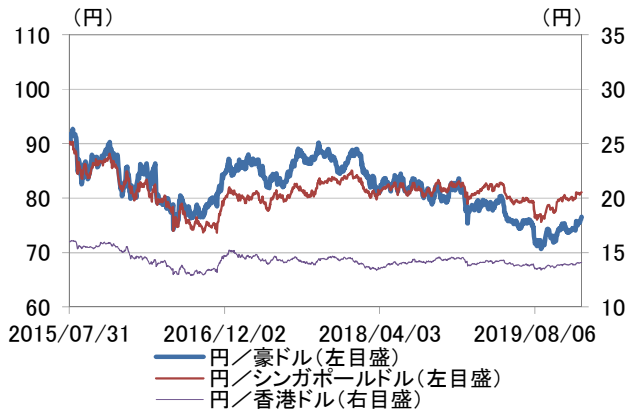
アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型)  
 〈愛称:グッド・ロケーション〉

月次レポート

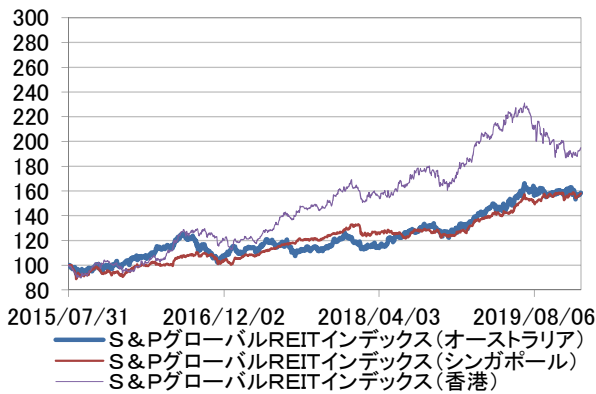
2019年  
 12月30日現在

追加型投信／海外／不動産投信

■【参考】為替の推移(設定来)



■【参考】リート市況の推移(設定来)



# アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型) (愛称:グッド・ロケーション)

月次レポート

2019年  
12月30日現在

追加型投信/海外/不動産投信

## ■運用担当者コメント

### 【アジア・パシフィック・リート市況はまちまち、アジア・パシフィック通貨は対円で上昇】

当月のアジア・パシフィック・リート市況(2019年11月28日～2019年12月27日)はまちまちとなりました。オーストラリアは、豪州連邦準備銀行(RBA)が金融政策決定会合で政策金利の据え置きをする中で長期金利が上昇し、高値警戒感などから利益確定売りの動きが強まった工業用リートなどを中心に下落しました。一方で、シンガポールは横ばいの動きとなったほか、香港は主力銘柄が発表した物件取得や不動産運用戦略などが好感され上昇しました。

為替市況(2019年11月29日～2019年12月30日)は、世界的にリスク回避の動きが後退する中、アジア・パシフィック通貨は対円で上昇しました。

### 【基準価額(分配金再投資)は上昇】

当ファンドは、アジアおよびパシフィック諸国・地域(日本を除く)のリートを実質的な主要投資対象とする運用を行いました。当月は、オーストラリア・リートが下落したことなどがマイナスに作用した一方、アジア・パシフィック通貨が対円で上昇したことなどがプラスに寄与し、基準価額は上昇しました。

保有銘柄の中では、オーストラリア・リートで時価総額が最大級の銘柄である「GOODMAN GROUP」(工業用/オーストラリア)や、オフィス用不動産や工業用不動産を手掛ける「GPT GROUP」(各種・分散投資型/オーストラリア)などが下落しました。投資行動としては、工業用不動産を手掛ける「GOODMAN PROPERTY TRUST」(各種・分散投資型/ニュージーランド)などの一部買い増しを実施しました。

### 【オーストラリアやシンガポールの銘柄に着目しつつ、景気動向を注視】

アジア・パシフィック地域のリート市況は、世界的に各中央銀行が緩和的な金融政策を実施するとみられ、各国・地域の実物不動産市場に対する好意的な見方が高まりつつあります。引き続き、相対的に高い配当利回りなどを評価した資金流入の高まりが期待されるほか、長期的な契約による安定した賃料収入がキャッシュフローの源泉であるというリートの特性などが、リート市況を下支えする要因とみています。

国・地域別では、オーストラリアの実物不動産市場のファンダメンタルズは、企業の景況感が良好であることなどからシドニーなどの優良な不動産を中心に賃料の着実な成長が見られるほか、工業用不動産に対するテナントからの需要は安定的であり、こうした良好な事業環境などを背景にリートの業績は堅調です。また、ここ数ヶ月でシドニーやメルボルンの住宅市場に対する回復期待が高まっており、同用途不動産を手掛けるリート銘柄の業績回復が期待されます。シンガポールは、低金利環境の中で相対的に配当利回りが高く、また物件の稼働率が安定的であるため、優良資産を保有する銘柄などを中心に業績が底堅いとみています。また、需給バランスの改善などを背景に優良オフィス不動産の賃料が回復していることにも注目しています。香港については、足下は反政府抗議デモなどを背景に投資家心理が悪化しており、同地域への旅客者数や小売売上高への影響が懸念され、抗議デモの長期化等を受けた同リート価格への不透明感などから慎重にみています。一方で、同地域を牽引する主力の店舗用リートは、地元住民向けのスーパーマーケットなどが保有不動産のテナントとして入居しており、また、ここ数年で保有不動産の多角化戦略を実施していることなどから、こうしたデモ活動がリートの業績に及ぼす影響は相対的に軽微に留まると見ています。タイについては、外部環境の回復期待や相対的に高い配当利回りなどがリート市況のサポート要因になると期待されるほか、ニュージーランドは、同国の物流不動産を保有する銘柄に注目しています。

・フィリップ東海東京インベストメント・マネジメント・プライベート・リミテッドの資料に基づき作成しています。  
・市況の変動等により方針通りの運用が行われない場合があります。

### ■本資料で使用している指数について

・S&PグローバルREITインデックスとは、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCが有する各株価指数の採用銘柄の中から、原則として不動産投資信託(REIT)および同様の制度に基づく銘柄の浮動株修正時価総額に基づいて算出される指数です。

### ■GICS(世界産業分類基準)について

・Global Industry Classification Standard("GICS")は、MSCI Inc.とS&P(Standard & Poor's)が開発した業種分類です。GICSに関する知的財産所有権はMSCI Inc.およびS&Pに帰属します。

※後記の「本資料のご利用にあたっての注意事項等」をご覧ください。

## 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。

### 投資信託から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。

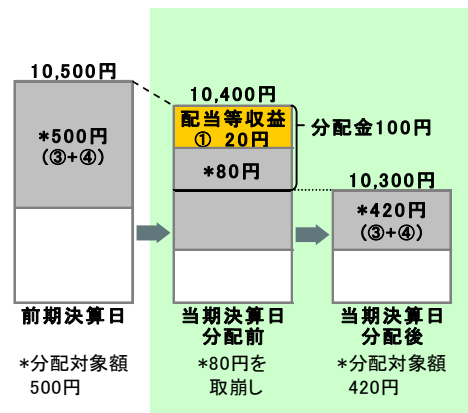
分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

### 計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

#### 前期決算日から基準価額が上昇した場合



#### 前期決算日から基準価額が下落した場合



※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

分配準備積立金：当期の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のうち、当期分配金として支払わなかった残りの金額をいいます。信託財産に留保され、次期以降の分配金の支払いに充当できる分配対象額となります。

収益調整金：追加型投資信託で追加設定が行われることによって、既存の受益者への収益分配可能額が薄まらないようにするために設けられた勘定です。

- 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の方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



※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。

#### 分配金の全部が元本の一部払戻しに相当する場合



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。

(注)普通分配金に対する課税については、投資信託説明書(交付目論見書)をご参照ください。

## 購入時手数料に関する留意事項

お客さまにご負担いただく購入時手数料の具体例は以下の通りです。販売会社によっては金額指定(購入時手数料を含む場合と含まない場合があります)、口数指定のいずれかのみのお取扱いになる場合があります。くわしくは、販売会社にご確認ください。

#### [金額を指定して購入する場合](購入時手数料を含む場合)

例えば、100万円の金額指定でご購入いただく場合、100万円の中から購入時手数料(税込)をご負担いただきますので、100万円全額が当該ファンドの購入金額となるものではありません。

#### [口数を指定して購入する場合]

例えば、基準価額10,000円(1万口当たり)の時に100万口ご購入いただく場合、購入時手数料=(10,000円÷1万口)×100万口×手数料率(税込)となり、100万円と購入時手数料の合計額をお支払いいただくこととなります。

## アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型)

〈愛称:グッド・ロケーション〉

追加型投信／海外／不動産投信

### ファンドの目的・特色

#### ■ファンドの目的

アジアおよびパシフィック諸国・地域(日本を除く)の不動産投資信託証券を実質的な主要投資対象とし、値上がり益の獲得および配当収益の確保をめざします。

#### ■ファンドの特色

**投資対象** アジアおよびパシフィック諸国・地域※(日本を除く。以下同じ。)の不動産投資信託証券(一般社団法人投資信託協会規則に定める不動産投資信託証券をいいます。以下同じ。)を実質的な主要投資対象とします。

※ファンドにおけるアジアおよびパシフィック諸国・地域とは、外務省が定義する「アジア」および「大洋州」に属する国および地域です。

**運用方法** 不動産投資信託証券等への投資にあたっては、景気動向等のマクロ経済分析を踏まえたトップダウン・アプローチと、企業訪問や財務分析等を通じたボトムアップ・アプローチを併用し、銘柄選定を行います。

・不動産投資信託証券等の運用にあたっては、フィリップ東海東京インベストメント・マネジメント・プライベート・リミテッドの投資助言を活用します。

**為替対応方針** 原則として、為替ヘッジを行いません。

・為替ヘッジを行わないため、為替相場の変動による影響を受けます。

#### ■分配方針

・毎月の決算時(10日(休業日の場合は翌営業日))に分配を行います。

・分配金額は、委託会社が基準価額水準、市況動向等を勘案して決定するものとし、原則として配当等収益等を中心に安定した分配をめざします。ただし、2・5・8・11月の決算時には、毎月の分配金のほか、分配対象額の範囲内で委託会社が決定する額を付加して分配する場合(「ボーナス分配」)があります。「ボーナス分配」とは、特定月の決算時に売買益等がある場合に、毎月の配当等収益等から行う分配に上乘せして行う分配です。なお、売買益等がある場合でもボーナス分配を行わない場合があります。

・分配対象収益が少額の場合には、分配を行わないことがあります。また、分配金額は運用実績に応じて変動します。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。

#### ■ファンドの仕組み

・運用は主にアジア・パシフィックREITマザーファンドへの投資を通じて、アジアおよびパシフィック諸国・地域の不動産投資信託証券等へ実質的に投資するファミリーファンド方式により行います。

市況動向および資金動向等により、上記のような運用が行えない場合があります。

### 投資リスク

#### ■基準価額の変動要因

ファンドの基準価額は、組み入れている有価証券等の価格変動による影響を受けますが、これらの運用により信託財産に生じた損益はすべて投資者のみなさまに帰属します。

したがって、投資者のみなさまの投資元本が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、投資元本を割り込むことがあります。

投資信託は預貯金と異なります。

ファンドの基準価額の変動要因として、主に以下のリスクがあります。

価格変動 リスク	一般に、不動産投資信託証券の価格は保有不動産等の価値やそこから得られる収益の増減等により変動し、また、株式の価格は個々の企業の活動や業績、市場・経済の状況等を反映して変動するため、ファンドはその影響を受け組入不動産投資信託証券や組入株式の価格の下落は基準価額の下落要因となります。
為替変動 リスク	組入外貨建資産については、原則として為替ヘッジを行いませんので、為替変動の影響を大きく受けます。
信用 リスク	組入有価証券等の発行者や取引先等の経営・財務状況が悪化した場合またはそれが予想された場合もしくはこれらに関する外部評価の悪化があった場合等には、当該組入有価証券等の価格が下落することやその価値がなくなること、または利払い・償還金の支払いが滞ることがあります。
流動性 リスク	有価証券等を売却あるいは取得しようとする際に、市場に十分な需要や供給がない場合や取引規制等により十分な流動性の下での取引を行えない場合または取引が不可能となる場合、市場実勢から期待される価格より不利な価格での取引となる可能性があります。また、不動産投資信託証券は、株式と比べ市場規模が小さく、一般的に取引量も少ないため、流動性リスクも高い傾向にあります。
カントリー・ リスク	新興国への投資は、先進国への投資を行う場合に比べ、投資対象国におけるクーデターや重大な政治体制の変更、資産凍結を含む重大な規制の導入、政府のデフォルト等の発生による影響を受けることにより、価格変動・為替変動・信用・流動性の各リスクが大きくなる可能性があります。

ご購入の際には、必ず投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

## アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型)

### 〈愛称:グッド・ロケーション〉

追加型投信／海外／不動産投信

#### 投資リスク

##### ■その他の留意点

- ・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。
- ・ファンドは、ファミリーファンド方式により運用を行います。そのため、ファンドが投資対象とするマザーファンドを共有する他のベビーファンドの追加設定・解約によってマザーファンドに売買が生じた場合などには、ファンドの基準価額に影響する場合があります。

#### 手続・手数料等

##### ■お申込みメモ

購入単位	販売会社が定める単位／販売会社にご確認ください。
購入価額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額 ※基準価額は1万口当たりで表示されます。基準価額は委託会社の照会先でご確認ください。
換金単位	販売会社が定める単位／販売会社にご確認ください。
換金価額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額から信託財産留保額を差引いた価額
換金代金	原則として、換金申込受付日から起算して6営業日目から販売会社においてお支払いします。
申込不可日	次のいずれかに該当する日には、購入・換金はできません。 ・オーストラリア証券取引所、シドニーの銀行、シンガポール証券取引所、シンガポールの銀行の休業日 ※具体的な日付については、委託会社のホームページ(「ファンド関連情報」内の「お申込み不可日一覧」)をご覧ください。
申込締切時間	原則として、午後3時までに販売会社が受付けたものを当日の申込分とします。
換金制限	ファンドの資金管理を円滑に行うため、大口の換金のお申込みに制限を設ける場合があります。
購入・換金申込受付の中止及び取消し	金融商品取引所等における取引の停止、外国為替取引の停止、その他やむを得ない事情(投資対象国における非常事態(金融危機、デフォルト、重大な政策変更や資産凍結を含む規制の導入、自然災害、クーデターや重大な政治体制の変更、戦争等)による市場の閉鎖もしくは流動性の極端な減少等)があるときは、購入・換金のお申込みの受付を中止すること、およびすでに受付けた購入・換金のお申込みの受付を取消すことがあります。
信託期間	2025年7月10日まで(2015年7月31日設定)
繰上償還	受益権の口数が20億口を下回るようになった場合等には、信託期間を繰上げて償還となる場合があります。
決算日	毎月10日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	毎月の決算時に分配を行います。 販売会社との契約によっては、収益分配金の再投資が可能です。
課税関係	課税上は、株式投資信託として取扱われます。個人受益者については、収益分配時の普通分配金ならびに換金時および償還時の譲渡益に対して課税されます。NISA(少額投資非課税制度)およびジュニアNISA(未成年者少額投資非課税制度)の適用対象です。税法が改正された場合等には、変更となる場合があります。くわしくは投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

**ご購入の際には、必ず投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。**

## アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型)

〈愛称:グッド・ロケーション〉

追加型投信/海外/不動産投信

### 手続・手数料等

#### ■ファンドの費用

##### お客さまが直接的に負担する費用

購入時手数料 購入価額に対して、**上限3.3%(税抜 3%)**(販売会社が定めます)  
(購入される販売会社により異なります。くわしくは、販売会社にご確認ください。)

信託財産留保額 換金申込受付日の翌営業日の基準価額に**0.3%**をかけた額

##### お客さまが信託財産で間接的に負担する費用

運用管理費用(信託報酬) 日々の純資産総額に対して、**年率1.815%(税抜 年率1.65%)**をかけた額  
※上場投資信託(リート)は市場の需給により価格形成されるため、上場投資信託の費用は表示しておりません。

その他の費用・手数料 監査法人に支払われるファンドの監査費用・有価証券等の売買時に取引した証券会社等に支払われる手数料・有価証券等を海外で保管する場合、海外の保管機関に支払われる費用・マザーファンドの換金に伴う信託財産留保額・その他信託事務の処理にかかる諸費用等についてもファンドが負担します。  
※上記の費用・手数料については、売買条件等により異なるため、あらかじめ金額または上限額等を記載することはできません。

※運用管理費用(信託報酬)および監査費用は、日々計上され、ファンドの基準価額に反映されます。毎決算時または償還時にファンドから支払われます。

※上記の費用(手数料等)については、保有金額または保有期間等により異なるため、あらかじめ合計額等を記載することはできません。  
なお、ファンドが負担する費用(手数料等)の支払い実績は、交付運用報告書に開示されていますのでご参照ください。

### 本資料のご利用にあたっての注意事項等

●本資料は、三菱UFJ国際投信が作成した資料です。投資信託をご購入の場合は、販売会社よりお渡しする最新の投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。●本資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。●本資料は信頼できると判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性等を保証するものではありません。●本資料中のグラフ・数値等は、過去の実績・状況であり、将来の市場環境等や運用成果等を示唆・保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。●投資信託は、預金等や保険契約とは異なり、預金保険機構、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。銀行等の登録金融機関でご購入いただいた投資信託は、投資者保護基金の補償の対象ではありません。●投資信託は、販売会社がお申込みの取扱いを行い委託会社が運用を行います。

#### ●委託会社(ファンドの運用の指図等)

三菱UFJ国際投信株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第404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

<ホームページアドレス> <https://www.am.mufg.jp/>

<お客さま専用フリーダイヤル> 0120-151034

(受付時間 営業日の9:00~17:00)

#### ●受託会社(ファンドの財産の保管・管理等)

三菱UFJ信託銀行株式会社

**ご購入の際には、必ず投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。**

## 販売会社情報一覧表

投資信託説明書(交付目論見書)のご請求は下記の販売会社まで

ファンド名称: アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型)

商号	登録番号等		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
池田泉州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	○			
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	○			
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	○		○	○
とちぎん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	○			
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	○			
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	○			
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	○			
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	○			