

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)

ファンド
レポート

ポートフォリオ構築のお知らせ

追加型投信/海外/不動産投信

平素より、「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)」をご愛顧賜り、厚く御礼申し上げます。当ファンドは2015年7月31日の設定日以降、市場環境を勘案しつつ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(リート)のポートフォリオ構築を進め、当初ポートフォリオの構築をいたしました。つきましては、2015年8月4日現在のポートフォリオの状況、今後の運用方針等についてご報告申し上げます。今後とも引き続き、当ファンドをご愛顧賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

ファンドの基準価額と純資産総額 (2015年8月4日現在)

基準価額	9,919円
純資産総額	100億円

・基準価額は1万口当たりです。また、信託報酬控除後の値です。

ファンドの状況 (2015年8月4日現在)

組入上位10銘柄

	銘柄名	業種	国・地域	組入比率
1	センターグループ	店舗用	オーストラリア	7.76%
2	リンクREIT	店舗用	香港	7.19%
3	キャピタルランド・モール・トラスト	店舗用	シンガポール	5.39%
4	アセンダスREIT	工業用	シンガポール	4.85%
5	ストックランド	各種・分散投資型	オーストラリア	4.37%
6	ミルバック・グループ	各種・分散投資型	オーストラリア	3.87%
7	サンテック・リアルエステート・インベストメント・トラスト	各種・分散投資型	シンガポール	3.84%
8	ウエストフィールド	店舗用	オーストラリア	3.78%
9	デクサス・プロパティ・グループ	オフィス	オーストラリア	3.38%
10	キャピタルランド・コマ・シャル・トラスト	オフィス	シンガポール	3.35%

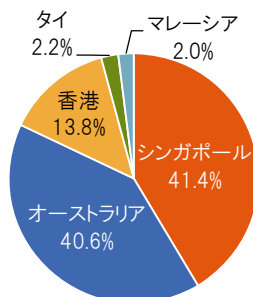
・組入比率は、マザーファンドの純資産に対する比率です。
・業種は、リートについてはGICS(世界産業分類基準)の分類に基づいて表示しています。

ポートフォリオ特性

予想配当利回り	5.21%
銘柄数	48銘柄

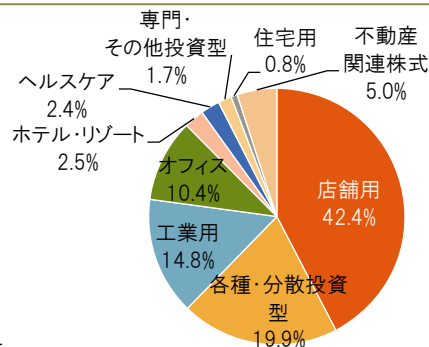
・予想配当利回りは、組入銘柄の予想配当利回りを加重平均して算出したものです。よって、将来の分配を示唆するものではありません。また、税金等を考慮していません。
・予想配当利回りは、フィリップ・東海東京・インベストメント・マネジメン・プライベート・リミテッドのデータを基に算出しています。

国・地域別組入比率



・業種は、リートについてはGICS(世界産業分類基準)の分類に基づいて表示しています。
・組入比率は、REIT・不動産関連株式の評価額に対する割合です。
・四捨五入の関係で上記の数字を合計しても100%にならないことがあります。

業種別組入比率



(出所)三菱UFJ国際投信作成

■ 上記は過去の実績・状況です。本見通し分析は作成時点での見解を示したものであり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・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いません。

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)

足下の投資環境について

外部環境の不透明感の高まりなどから、一部の国・地域の株式市況が乱高下する中において、アジア・パシフィック地域のリート市況は比較的落ち着いた動きとなっています。米国の利上げ観測はリートにとって短期的にはネガティブと見られるものの、米国当局は金利引き上げについて慎重に対応すると見られ、目先は低金利環境が続くと見られる安心感があるほか、良好な景気を背景に賃料引き上げ余地が出てくることからリート市況は堅調に推移しています。

各国・地域別に見ますと、オーストラリアでは小売売上が回復しつつあることに加えて、資源価格の低迷を背景にオーストラリアの金融当局が比較的金融緩和的なスタンスを維持していることがポジティブ材料となっています。シンガポールでも小売の店舗用リートはテナントの占有率が相応に高く、成長見通しが高いことがリート市況の下支え要因となっています。香港はオフィスが堅調なほか、小売の店舗用では大衆マーケット向けが好調です。マレーシアは通貨リソギット安によりインバウンド消費が堅調なほか、タイにおいても低金利政策と経済成長に重要な柱である観光業の成長が、関連するリートに好影響となっています。

(出所)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・リミテッドのコメントより三菱UFJ国際投信作成

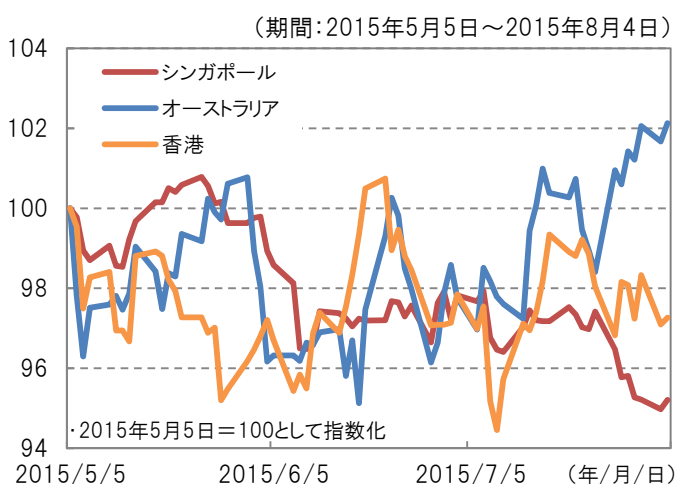
今後の市況見通しと運用方針

ギリシャの債務問題や中国株式市況の下落などのリスクが高まる中、リートは株式等と比較して、比較的安定的な資産クラスであると考えています。米国の利上げはリートに対してもネガティブな材料ではあるものの、リーートの借入の大部分は低金利で調達した固定金利であるため、利上げの影響は限定的であると見ています。

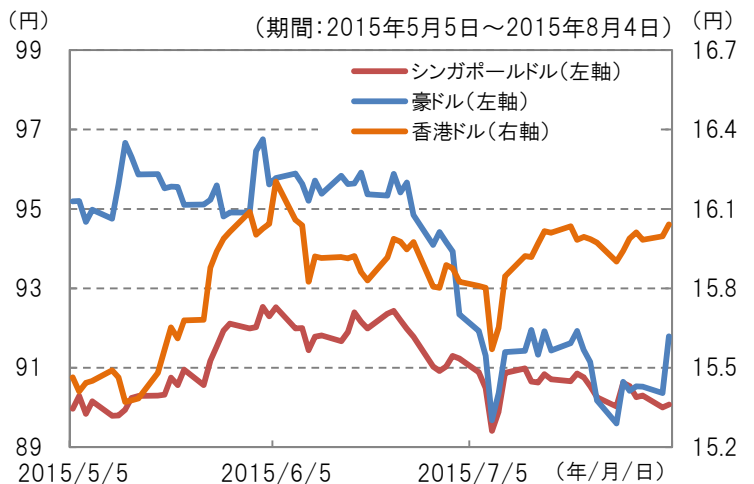
このような投資環境下、質の高い資産を保有し、政府や大手不動産会社系列で財務基盤が安定しているリートや、負債比率の低いリートを選択します。国・地域別では、高配当で配当成長率も高いシンガポールに重点を置くポートフォリオとする方針です。オーストラリアについては、債券と比較したバリュエーション(投資価値基準)面での魅力が高い銘柄に選別投資をする方針です。香港については、リートだけではなく、高配当の不動産株式にも投資を行う方針です。業種別では、稼働率が高く賃料の上昇が見込めるシンガポールや収益回復の見込めるオーストラリアの小売店舗用リートに対して強気の見方をしています。特にシンガポールは工業用リーートの利回りが高く、タイもアジア・パシフィック地域で相対的に高い配当利回りであることに注目しています。個別銘柄では、ヘルスケア、倉庫、データセンター等ニッチな分野での比較的規模の小さいリートにも注目しています。

(出所)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・リミテッドのコメントより三菱UFJ国際投信作成

直近3カ月のリーートの推移



直近3カ月の為替(対円)の推移



・上記は指数を使用しています。指数については【当資料で使用した指数について】をご覧ください。
・計測期間が異なる場合は、結果も異なる点にご注意ください。

(出所)S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCのデータより三菱UFJ国際投信作成

(出所)ブルームバーグ社のデータより三菱UFJ国際投信作成

■ 上記は過去の実績・状況です。本見通ししないし分析は作成時点での見解を示したものであり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・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いません。

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)

当ファンドの商品内容は、販売用資料を併せてご覧ください。

ファンドの特色

- 1 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。
 - 一部、不動産関連株式に実質的な投資を行う場合があります(株式への実質投資割合は、信託財産の純資産総額の10%以下とします)。
 - ※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、中国、韓国、香港、シンガポール、オーストラリアおよびニュージーランド等、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。
- 2 原則として、為替ヘッジを行いません。
- 3 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。
- 4 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。

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

主な投資リスクとして、組入リート・株式の価格変動リスクや為替変動リスク、信用リスク、流動性リスク、カントリーリスク等があります。

価格変動リスク リート・株式市場の相場変動により組入リート・株式の価格が下落することがあります。

為替変動リスク 外貨建て資産に投資しますので、為替の変動により損失を被ることがあります。

信用リスク 組入有価証券の発行者の倒産や財務状況の悪化等の影響により組入有価証券の価格が下落することがあります。

したがって、投資者のみなさまの投資元金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、投資元金を割り込むことがあります。運用により信託財産に生じた損益はすべて投資者の皆様に帰属します。投資信託は預貯金と異なります。

詳しくは投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

当資料に関するご注意事項等

■当資料は「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)」のポートフォリオの状況および今後の運用方針等について投資家のみなさまにご理解を深めていただくことを目的に三菱UFJ国際投信が作成した情報提供資料であり、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的に作成したものではありません。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くださいのうえ、ご自身でご判断ください。

■当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。

■当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・完全性を保証するものではありません。

■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。

■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。販売会社が登録金融機関の場合、投資者保護基金に加入していません。

お客様にご負担いただく費用

購入時	購入時手数料	購入価額× 3.24%(税抜 3%) (上限) 購入時手数料は販売会社が定めます。 くわしくは、販売会社にご確認ください。
換金時	信託財産留保額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額× 0.3%
保有期間中	運用管理費用 (信託報酬)	純資産総額× 年1.782%(税抜 年1.65%) 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いません。
	その他の費用・手数料	売買委託手数料、監査費用、外国での資産の保管等に要する費用、マザーファンドの換金に伴う信託財産留保額等を信託財産からご負担いただきます。これらの費用は運用状況等により変動するものであり、事前に料率、上限額等を表示することができません。

・お客さまにご負担いただく手数料等の合計額は、購入金額や保有期間等に応じて異なりますので、表示することができません。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。

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。■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。■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。

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。

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

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

販売会社(購入・換金の取扱い等)

後記の各照会先でご確認いただけます。

設定・運用

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

