

追加型投信 / 海外 / 不動産投信

## 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)

&lt;愛称:グッド・ロケーション&gt;

## 決算・分配金のお知らせ

ファンド情報提供資料  
データ基準日:2019年8月13日

平素は「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>」をご愛顧賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当ファンドは2019年8月13日に第49期の決算を迎え、基準価額水準、市況動向等を勘案し、当期の分配金(1万口当たり、税引前)を、ボーナス分配と合わせて80円としましたことをご報告いたします。

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。

## 分配金と基準価額(2019年8月13日)

分配金(1万口当たり、税引前)

80円

基準価額(1万口当たり、分配落ち後)

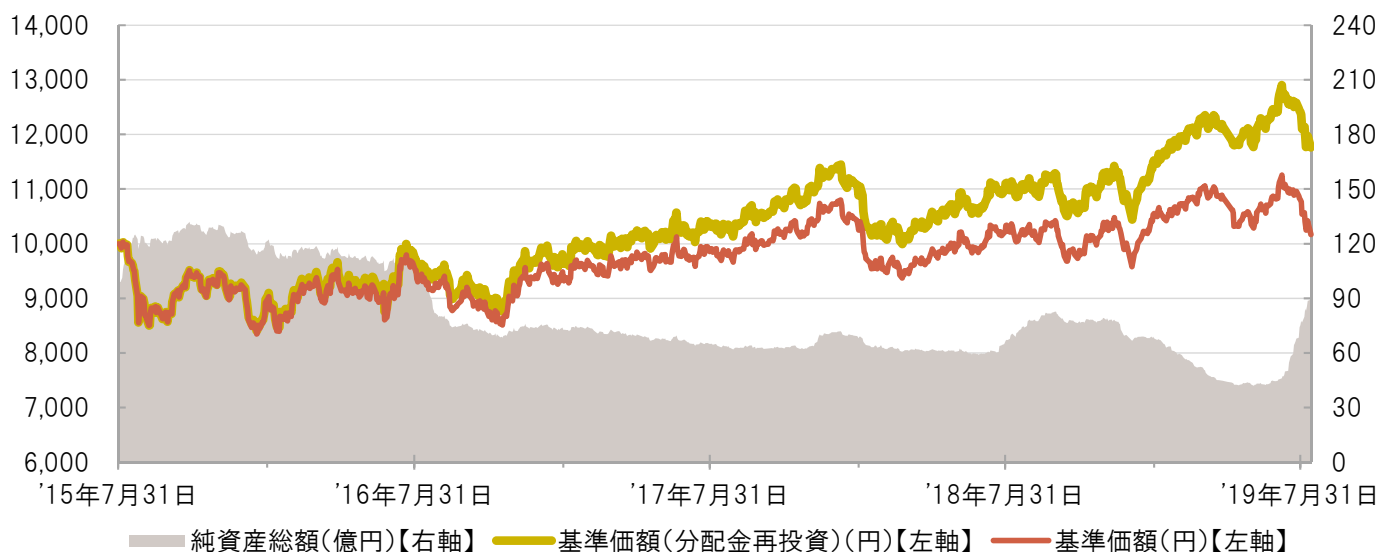
10,166円

## 【分配金実績(1万口当たり、税引前)】

第45期 (2019年4月)	第46期 (2019年5月)	第47期 (2019年6月)	第48期 (2019年7月)	第49期 (2019年8月)	設定来累計
20円	230円	20円	20円	80円	1,460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。

## 基準価額等の推移(期間:2015年7月31日(設定日)~2019年8月13日)



- ・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)を再投資したもとして計算しています。

■ 上記は、過去の実績・状況であり、将来の運用成果等を示唆・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) &lt;愛称:グッド・ロケーション&gt;

## 2019年初来の市場環境およびファンドの運用状況について

## 【市場環境】

## &lt;アジア・パシフィック・リート市況&gt;

2019年初来のアジア・パシフィック・リート市況は、各国の中央銀行による緩和的な金融政策を背景に世界的に長期金利が低下し、実物不動産市場の改善期待が高まったほか、利回り資産に対する買い需要がサポート材料となり、上昇しました。

**オーストラリア市場**は、RBA(豪州準備銀行)による利下げ観測・実施が好感されたほか、セクター別では、事業環境が良好な物流不動産を手掛ける工業用や、同国住宅市場の底打ち期待から住宅用不動産を保有する銘柄が上昇しました。個別では、大手工業用リークの「GOODMAN GROUP」が上昇しました。世界的に物流不動産を物色する動きが活発である中、今後の配当成長期待が高まったことなどから上昇しました。一方で、住宅用不動産を手掛ける「STOCKLAND」や「MIRVAC GROUP」に関しては、2019年5月中旬の連邦総選挙で与党保守連合が政権を維持し、野党労働党が謳う政策リスクが払拭され不動産市場に安心感が広がったほか、豪健全性規制庁(APRA)が融資先の返済能力を評価する際に用いるガイダンスの廃止提案を発表し、大都市を中心に調整が続く同国住宅市場への底打ち期待が高まったことなどから上昇しました。

**シンガポール市場**は、世界的に長期金利が低下する局面で、相対的に高い配当利回りなどが好感され上昇しました。セクター別では、相対的に時価総額が大きい工業用、店舗用、オフィス・セクターの上昇が目立ちました。また、中小型銘柄を中心に業界再編の動きが高まったことなども同市場の上昇を下支えする材料となりました。

**香港市場**は、2019年7月の「逃亡犯条例」を巡る抗議デモを受けた投資家心理の悪化や、年初来の堅調さを背景とした高値警戒感などから調整したものの、当該期間では、同地域の時価総額最大手、「LINK REIT」の上昇が市場を牽引しました。同社は、6月初旬に通年決算を発表し、一株当たり配当成長率は+8.6%(前年比)と市場予想並みとなりました。

## &lt;為替市況&gt;

アジア・パシフィック通貨は対円で概ね下落しました。豪ドルは、RBAによる利下げの実施などから対円で下落したほか、シンガポールドルや香港ドルは、米中貿易摩擦による投資家心理の悪化等から対円で下落しました。一方で、タイ・バーツは、海外投資家による金融市場への資金流入などを背景に、対円で上昇しました。

## 【運用状況】

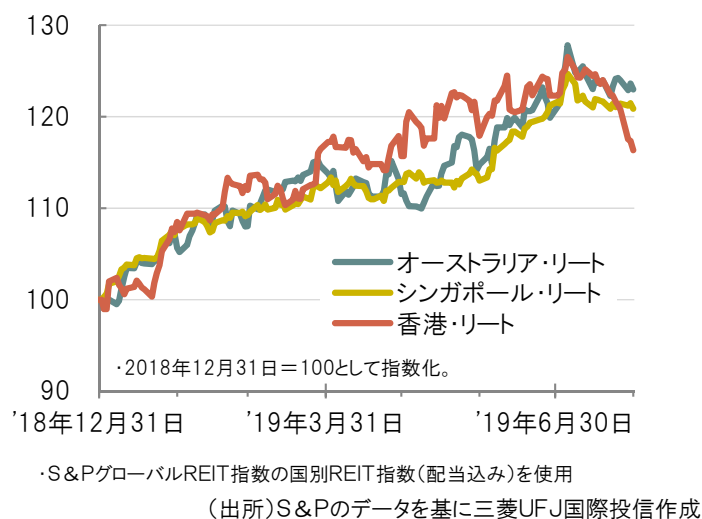
こうした投資環境下、当ファンドはアジアおよびパシフィック諸国・地域(日本を除く)のリートを実質的な主要投資対象とする運用を行いました。当該期間は、豪ドル等のアジア・パシフィック通貨が対円で概ね下落したことがマイナスに作用したものの、アジア・パシフィック・リート市況の上昇がプラスに寄与しました。

(2019年7月31日現在)

(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・リミテッドの資料を基に三菱UFJ国際投信作成)

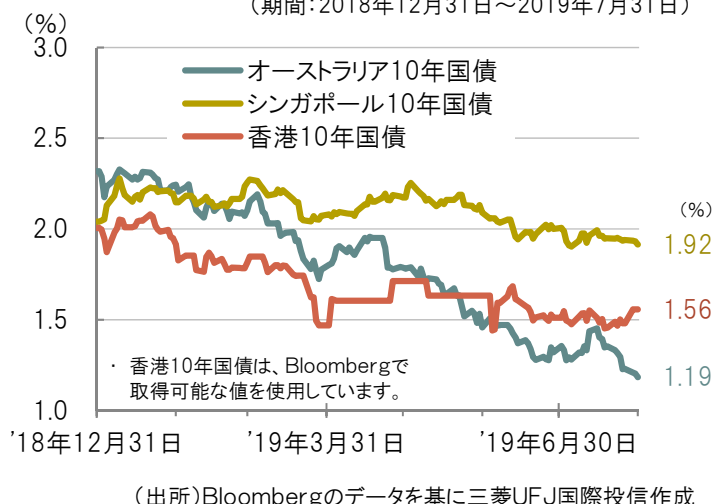
## アジア・パシフィックのリート市況(現地通貨ベース)

(期間:2018年12月31日~2019年7月31日)



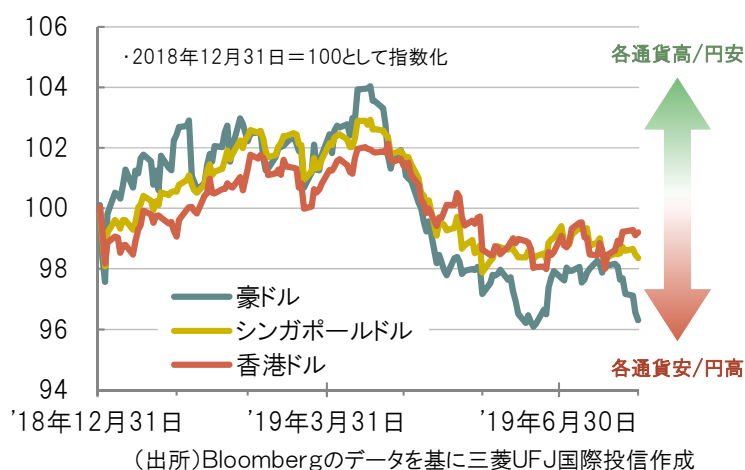
## 長期金利の推移

(期間:2018年12月31日~2019年7月31日)



## 外国為替市場(対円)

(期間:2018年12月31日~2019年7月31日)



■ 上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、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。  
■ 上記における国・地域は各出所元の定義によります。■ 各銘柄の用途は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。

## 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) &lt;愛称:グッド・ロケーション&gt;

## 今後の市場見通しおよび運用方針について

## 【市場見通し】

アジア・パシフィック地域のリート市況は、世界的に各国中央銀行が緩和的な金融政策を実施すると見られるなか、同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。足下は、2019年初来からの上昇局面を受けた高値警戒感や、利益確定売りの動きなどがみられるものの、アジア・パシフィック地域の実物不動産市場は、オーストラリアを中心に堅調であり、引き続き、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。

**オーストラリア市場**では、実物不動産市場のファンダメンタルズ(財務等の基礎的状況)や企業の景況感が良好であることから、シドニーの優良な不動産を中心に賃料の着実な成長が見られ、工業用不動産やオフィス用不動産に対するテナントからの需要は安定的であり良好です。また、足下では同国の住宅市場に対する回復期待が高まっており、住居用不動産を手掛けるリート銘柄の業績回復期待が高まっています。

**シンガポール市場**では、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も注目です。

**香港市場**では、アジア経済や域内消費が緩やかに回復するにつれて、店舗用不動産を所有・開発する大型銘柄の業績が改善されるとみているほか、中国本土企業を中心に香港の不動産を物色する動きや賃貸需要が良好であることなどが下支えするとみています。足下では「逃亡犯条例」を巡る抗議デモなどからオフィス・リート銘柄を中心に調整する局面がみられるものの、引き続き、リートの業績や経営陣による運用戦略に注目しています。

**その他の市場**に関しては、タイでは、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場のサポート要因になると期待されるほか、ニュージーランドでは同国の物流不動産を保有する銘柄に注目しています。

## 【運用方針】

引き続き、日本を除く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。

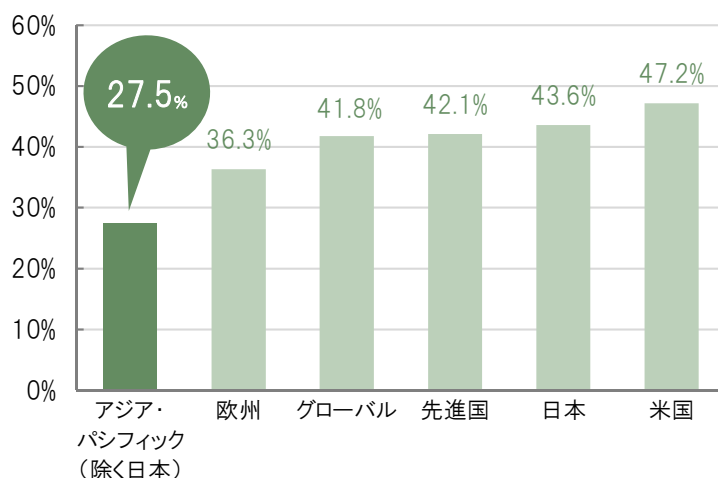
(2019年7月31日現在)

(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・リミテッドの資料を基に三菱UFJ国際投信作成)

・市況の変動等により、上記の運用方針通りの運用が行えない場合があります。

## 相対的に低いアジア・パシフィック・リートの負債比率

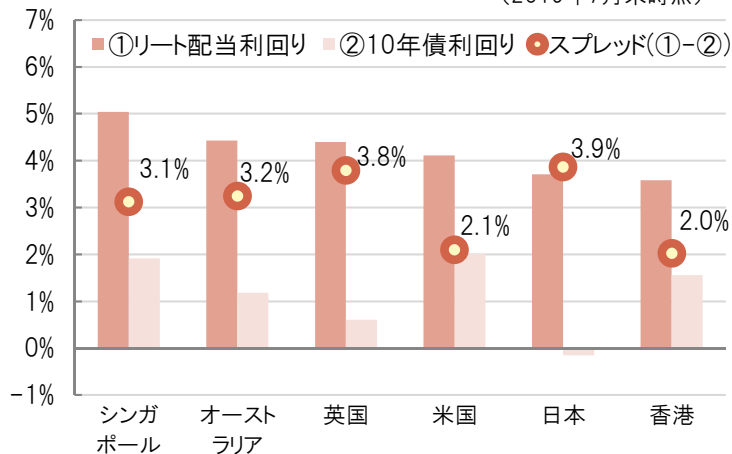
(2019年7月末時点)



・欧州: FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index  
・その他: S&PグローバルREIT指数および同指数の国別REIT指数

## 長期国債とリート利回りのスプレッド

(2019年7月末時点)



・S&P国別REIT指数(現地通貨建)の配当利回りを使用。  
・各資産は為替やその他の特性を考慮しておらず、利回りだけで単純に比較できるものではありません。

(出所)Bloomberg、S&Pのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

## 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

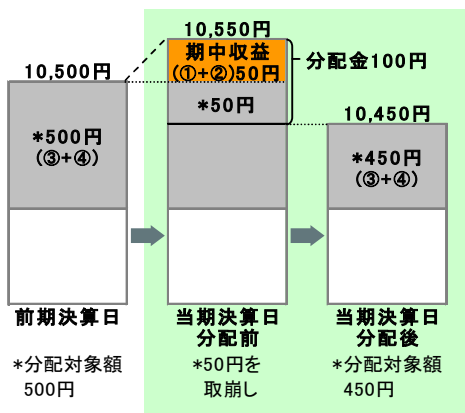


- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

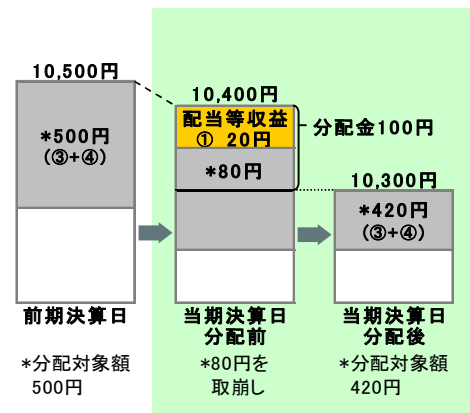
分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

### 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



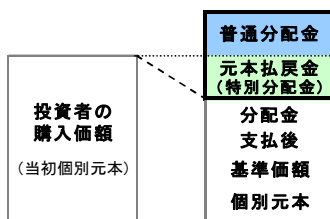
※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

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。

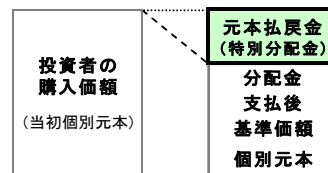
- 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりりが小さかった場合も同様です。

#### 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になります。

## 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1万円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3.24%(税抜 3%)**(販売会社が定めます)  
 ※消費税率が10%となった場合は、**上限3.3%(税抜 3%)**となります。  
 (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1.782%(税抜 年率1.65%)**をかけた額  
 ※消費税率が10%となった場合は、**年率1.815%(税抜 年率1.65%)**となります。  
 ※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 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	○			