

ファンドは、特化型運用を行います。

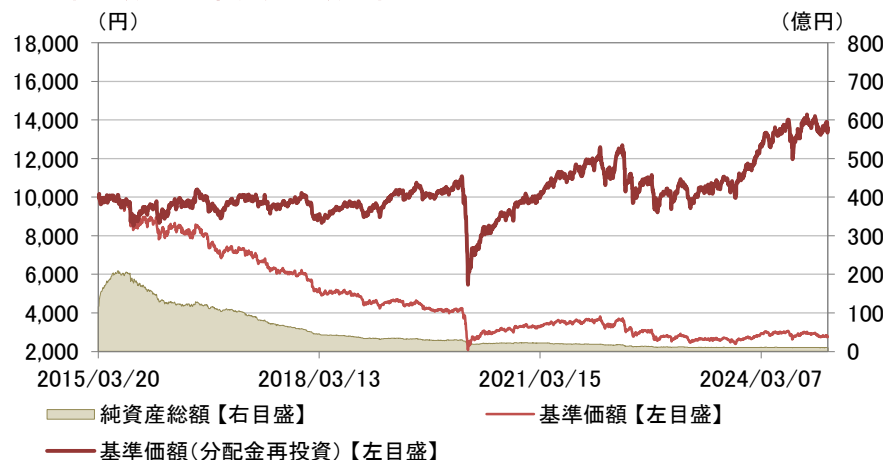
三菱UFJ／マッコーリー オーストラリアREITファンド＜Wプレミアム＞  
(毎月決算型)＜愛称:コアランド＞

月次レポート

2025年  
01月31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して計算しています。

## ■基準価額および純資産総額

|              |        |
|--------------|--------|
| 基準価額(1万口当たり) | 2,773円 |
| 前月末比         | -31円   |
| 純資産総額        | 9.38億円 |

## ■分配金実績(1万口当たり、税引前)

| 決算期   | 決算日        | 分配金    |
|-------|------------|--------|
| 第118期 | 2025/01/15 | 30円    |
| 第117期 | 2024/12/16 | 30円    |
| 第116期 | 2024/11/15 | 30円    |
| 第115期 | 2024/10/15 | 30円    |
| 第114期 | 2024/09/17 | 30円    |
| 第113期 | 2024/08/15 | 30円    |
| 設定来累計 |            | 7,800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

|      | 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 | -0.0% | -2.2% | 2.5%  | 14.4% | 25.4% | 35.4% |

- ・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して計算しています。

## ■資産構成

|                            | 比率    |
|----------------------------|-------|
| 投資信託証券                     | 99.0% |
| マッコーリー オーストラリア<br>リート ファンド | 99.0% |
| マネー・マーケット・マザーファンド          | 0.0%  |
| コールローン他                    | 1.0%  |

## ■当月の基準価額の変動要因(概算)

|                       | 寄与度(円) |
|-----------------------|--------|
| 豪REIT/オプション取引①(プレミアム) | 26     |
| 豪REIT/オプション取引②(その他)   | -27    |
| 通貨/オプション取引③(プレミアム)    | 17     |
| 通貨/オプション取引④(その他)      | 5      |
| 為替損益                  | -51    |
| その他(REIT要因等)          | 34     |
| 信託報酬                  | -4     |
| 基準価額(分配金込み)           | -1     |

- ・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。
- ・数値の一部はシミュレーションを用いているため、実際のファンドの数値とは異なります。
- ・オプション取引のうち、①、③は、オプション・プレミアム収入を簡便的に算出したものであり、実際の値とは異なります。
- ・②、④は、権利行使に伴う損失等を簡便的に算出したものであり実際の値とは異なります。
- ・為替損益は当該ファンドに係る為替評価損益の概算値です。
- ・その他(REIT要因等)は、基準価額の変動幅から他の項目の合計を差し引いて算出しています。

本商標は、マッコーリー・グループ・リミテッドからのライセンスに基づき利用しています。Macquarie Bank Limited (以下「MBL」といいます)を除き、当資料に言及しているマッコーリー並びにマッコーリー関連会社は何れも1959年銀行法(オーストラリア連邦)上の預金受入機関として認可されておらず、これらの法人の負債にはMBLの預金その他の負債は含まれません。別段の記載がない限りMBLは上述の法人の何れに対しても、その負債に関する保証またはそれ以外の支援提供を行うものではありません。

・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。・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。

※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。

# 三菱UFJ／マッコーリー オーストラリアREITファンド<Wプレミアム> (毎月決算型)<愛称:コアランド>

月次レポート

2025年  
01月31日現在

追加型投信／海外／不動産投信

実質的な投資を行うマッコーリー オーストラリア リート ファンドの不動産投資信託証券部分の状況

・マッコーリー オーストラリア リート ファンドの不動産投資信託証券の運用を行っているマッコーリー・インベストメント・マネジメント・グローバル・リミテッドの資料(現地月末前営業日基準)に基づき作成したものです。

## ■用途別構成比

| 用途          | 比率    |
|-------------|-------|
| 1 工業用       | 35.4% |
| 2 各種・分散投資型  | 32.3% |
| 3 店舗用       | 22.1% |
| 4 専門・その他投資型 | 6.7%  |
| 5 住宅用       | 3.4%  |

・比率はREIT評価額に対する割合です。

## ■【参考】実績配当利回り

| ファンド平均 |
|--------|
| 3.2%   |

- ・配当利回りは、マッコーリー・インベストメント・マネジメント・グローバル・リミテッドのデータを基に算出しております。
- ・配当利回りは、不動産投資信託証券の実績配当利回りです(実績値のないものは“－”にしております)。
- ・「ファンド平均」は、組入銘柄の配当利回りを加重平均したものです。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。
- ・用途は、GICS(世界産業分類基準)に基づいてマッコーリー・インベストメント・マネジメント・グローバル・リミテッドの分類で表示しています。

## ■組入上位10銘柄

組入銘柄数: 14銘柄

| 銘柄                          | 用途        | 比率    | (参考)<br>実績配当利回り |
|-----------------------------|-----------|-------|-----------------|
| 1 GOODMAN GROUP             | 工業用       | 32.0% | 0.8%            |
| 2 SCENTRE GROUP             | 店舗用       | 14.1% | 4.6%            |
| 3 STOCKLAND                 | 各種・分散投資型  | 10.2% | 4.8%            |
| 4 GPT GROUP                 | 各種・分散投資型  | 8.0%  | 5.2%            |
| 5 CHARTER HALL GROUP        | 各種・分散投資型  | 7.3%  | 3.0%            |
| 6 VICINITY CENTRES          | 店舗用       | 4.7%  | 5.3%            |
| 7 INGENIA COMMUNITIES GROUP | 住宅用       | 3.4%  | 1.9%            |
| 8 ASPEN GROUP               | 各種・分散投資型  | 3.2%  | 3.8%            |
| 9 MIRVAC GROUP              | 各種・分散投資型  | 3.2%  | 5.3%            |
| 10 NATIONAL STORAGE REIT    | 専門・その他投資型 | 3.2%  | 4.9%            |

・比率は円建外国投資信託の純資産総額に対する割合です。

実質的な投資を行うマッコーリー オーストラリア リート ファンドのオプション部分の状況

・マッコーリー オーストラリア リート ファンドのカバード・コール戦略の運用を行っているUBSマネジメント(ケイマン)リミテッドの資料(現地月末前営業日基準)に基づき作成したものです。

## ■ポートフォリオ特性

### 【通貨カバード・コール戦略】

|             |        |
|-------------|--------|
| オプション・プレミアム | 6.8%   |
| カバー率        | 49.4%  |
| 平均権利行使価格    | 100.7% |
| 平均権利行使期間    | 32日    |

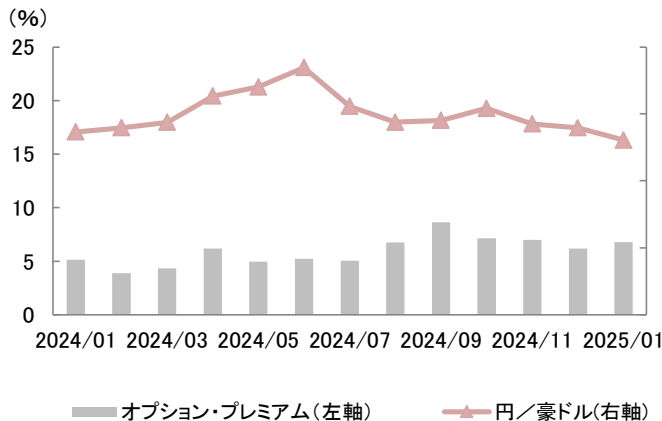
### 【豪リート カバード・コール戦略】

|             |        |
|-------------|--------|
| オプション・プレミアム | 10.8%  |
| カバー率        | 49.4%  |
| 平均権利行使価格    | 101.2% |
| 平均権利行使期間    | 32日    |

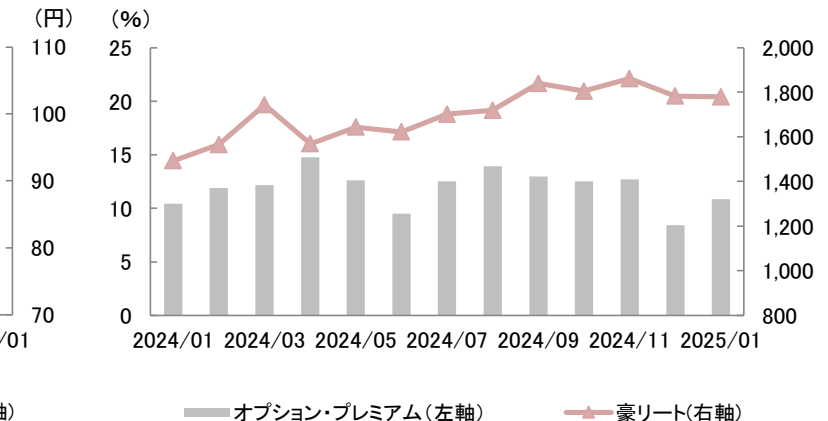
- ・オプション・プレミアムは、円建外国投資信託の純資産総額に対する年率調整後のプレミアム収入です。
- ・カバー率は、円建外国投資信託の純資産総額に対するオプションのポジションです。
- ・平均権利行使価格は、原資産価格に対する権利行使価格の水準(現地月末前営業日基準)です。
- ・平均権利行使期間は、オプション権利行使日までの平均日数です。

## ■原資産価格とオプション・プレミアムの推移

### 【通貨カバード・コール戦略】



### 【豪リート カバード・コール戦略】



- ・オプション・プレミアムは、円建外国投資信託の純資産総額に対する年率調整後のプレミアム収入です。
- ・為替はWM社のロンドン時間16時のレートです(出所: Bloomberg)。
- ・豪リートはS & P / ASX 200 A-REIT Indexです(出所: Bloomberg)。
- ・表示桁未満の数値がある場合、四捨五入しています。

※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。

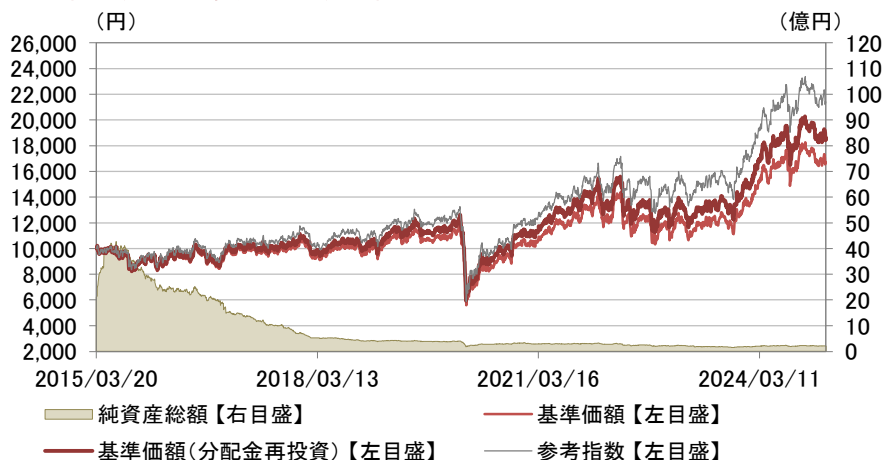
# 三菱UFJ／マッコーリー オーストラリアREITファンド＜為替ヘッジなし＞ (毎月決算型)＜愛称:コアランド＞

月次レポート

2025年  
01月31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。
- ・参考指数は、S&P/ASX 200 A-REIT Index(配当込み、円換算ベース)です。
- ・参考指数は、当ファンドのベンチマークではありません。
- 詳しくは、後記の「本資料で使用している指数について」をご覧ください。
- ・参考指数は、設定日を10,000として指数化しています。

## ■騰落率

|      | 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 | -1.7% | -5.0% | 3.1%  | 21.6% | 43.8% | 85.4%  |
| 参考指数 | -1.9% | -5.3% | 2.2%  | 21.9% | 52.7% | 113.4% |

- ・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。

## ■当月の基準価額の変動要因(概算)

|            | 寄与度(円) |
|------------|--------|
| REIT要因     | 180    |
| 為替要因       | -446   |
| その他(信託報酬等) | -27    |
| 分配金        | -10    |
| 基準価額(分配後)  | -303   |

- ・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。

## ■用途別構成比

| 用途          | 比率    |
|-------------|-------|
| 1 工業用       | 35.5% |
| 2 各種・分散投資型  | 32.2% |
| 3 店舗用       | 22.1% |
| 4 専門・その他投資型 | 6.8%  |
| 5 住宅用       | 3.4%  |

- ・比率はREIT評価額に対する割合です。

## ■基準価額および純資産総額

|              |         |
|--------------|---------|
| 基準価額(1万口当たり) | 16,661円 |
| 前月末比         | -303円   |
| 純資産総額        | 2.11億円  |

## ■分配金実績(1万口当たり、税引前)

| 決算期   | 決算日        | 分配金    |
|-------|------------|--------|
| 第118期 | 2025/01/15 | 10円    |
| 第117期 | 2024/12/16 | 10円    |
| 第116期 | 2024/11/15 | 10円    |
| 第115期 | 2024/10/15 | 10円    |
| 第114期 | 2024/09/17 | 10円    |
| 第113期 | 2024/08/15 | 10円    |
| 設定来累計 |            | 1,150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。

## ■資産構成

|          | 比率    |
|----------|-------|
| 実質外国REIT | 96.1% |
| コールローン他  | 3.9%  |

## ■【参考】為替相場の推移(設定来)



出所:三菱UFJ銀行発表の対顧客電信売買相場の仲値

## ■組入上位10銘柄

組入銘柄数: 14銘柄

| 銘柄                          | 用途        | 比率    | (参考)<br>実績配当利回り |
|-----------------------------|-----------|-------|-----------------|
| 1 GOODMAN GROUP             | 工業用       | 31.2% | 0.8%            |
| 2 SCENTRE GROUP             | 店舗用       | 13.7% | 4.6%            |
| 3 STOCKLAND                 | 各種・分散投資型  | 9.9%  | 4.8%            |
| 4 GPT GROUP                 | 各種・分散投資型  | 7.8%  | 5.2%            |
| 5 CHARTER HALL GROUP        | 各種・分散投資型  | 7.0%  | 3.0%            |
| 6 VICINITY CENTRES          | 店舗用       | 4.5%  | 5.3%            |
| 7 INGENIA COMMUNITIES GROUP | 住宅用       | 3.3%  | 1.9%            |
| 8 NATIONAL STORAGE REIT     | 専門・その他投資型 | 3.2%  | 4.9%            |
| 9 ASPEN GROUP               | 各種・分散投資型  | 3.2%  | 3.8%            |
| 10 MIRVAC GROUP             | 各種・分散投資型  | 3.1%  | 5.3%            |

- ・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。
- ・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)に基づいてマッコーリー・インベストメント・マネジメント・グローバル・リミテッドの分類で表示しています。

## ■【参考】実績配当利回り

|        |      |
|--------|------|
| ファンド平均 | 3.1% |
|--------|------|

- ・配当利回りは、マッコーリー・インベストメント・マネジメント・グローバル・リミテッドのデータを基に算出しております。
- ・配当利回りは、不動産投資信託証券の実績配当利回りです(実績値のないものは「-」にしております)。
- ・「ファンド平均」は、組入銘柄の配当利回りを加重平均したものです。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。

# 三菱UFJ／マッコーリー オーストラリアREITファンド ＜Wプレミアム＞／＜為替ヘッジなし＞（毎月決算型）（愛称：コアランド）

月次レポート

2025年  
01月31日現在

追加型投信／海外／不動産投信

## ■運用担当者コメント

### ●市況動向

当月のオーストラリアREIT市況は上昇しました。月中旬にインフレ鈍化を示唆する米経済指標の結果などを受けてオーストラリアを含む先進各国の利下げ観測が強まったことなどがプラス材料となりました。  
当月の為替市況について、豪ドルは対円で下落しました。

### ●運用状況（分配金実績がある場合、基準価額の騰落は分配金再投資ベース）

#### ＜Wプレミアム＞

当ファンドは、外国投資信託への投資を通じて、オーストラリアのREITを実質的な主要投資対象とする運用を行うとともに、円に対する豪ドルのコール・オプションおよびオーストラリアのREIT指数のコール・オプションの売却によってオプション・プレミアム収入を獲得する、カバード・コール戦略を実質的に活用する運用を行いました。

当月は、保有銘柄が上昇したことや通貨/オプション取引（プレミアム込み）に係る収益がプラスに寄与したものの、豪ドルが対円で下落したことがマイナスに作用し、基準価額は概ね変わらずとなりました。

保有銘柄の中では、「INGENIA COMMUNITIES GROUP」（住宅用）などが上昇しました。個別銘柄では、「ASPEN GROUP」（各種・分散投資型）の一部買付を実施した一方、「HOTEL PROPERTY INVESTMENTS」（ホテル・リゾート）の全売却などを実施しました。

#### ＜為替ヘッジなし＞

当ファンドは、オーストラリアREITマザーファンドへの投資を通じて、オーストラリアのREIT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、保有銘柄が上昇したことがプラスに寄与したものの、豪ドルが対円で下落したことがマイナスに作用し、基準価額は下落しました。

保有銘柄の中では、「INGENIA COMMUNITIES GROUP」（住宅用）などが上昇しました。個別銘柄では、「ASPEN GROUP」（各種・分散投資型）の一部買付を実施した一方、「HOTEL PROPERTY INVESTMENTS」（ホテル・リゾート）の全売却などを実施しました。

### ●今後の運用方針

オーストラリアREIT市況は、今後の政策金利引き下げに伴う金利低下などにより、収益性が改善し、底堅い推移になると見ています。不動産の用途別では、需給要因により賃料上昇が堅調で空室率も低位を維持している工業用不動産などを魅力的に見る一方、ハイブリッドワークの普及などから事業環境が厳しいオフィスなどを慎重に見ています。店舗用不動産については、中長期的に電子商取引（eコマース）の拡大の影響はあるものの、移民増加に伴う人口増加による小売売上高の増加などがサポート要因となり、収益が上向く局面があると見ています。なお、短期的に賃料上昇率が鈍化すると見ていることから、店舗用不動産への投資は慎重姿勢を維持しています。

当ファンドの運用につきましては、不動産価値の向上が期待される優良な物件を重視した運用を行い、中長期的な信託財産の成長と配当収益の確保をめざします。

2025年3月14日の満期償還に向けて、安定運用を実施する予定です。

（運用責任者：笹井 泰夫）

・マッコーリー・インベストメント・マネジメント・グローバル・リミテッド（＜Wプレミアム＞についてはUBSマネジメント（ケイマン）リミテッドを含む）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／ASX 200 A-REIT Indexとは、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCが公表している指数で、オーストラリア証券取引所の上場不動産投資信託の動向を示す代表的な指数の1つです。S&P／ASX 200 A-REIT Index（配当込み、円換算ベース）とは、S&P／ASX 200 A-REIT Index（配当込み）をもとに、委託会社が計算したものです。S&P／ASX 200 A-REIT IndexはS&P Dow Jones Indices LLC（「SPDJ」）の商品であり、これを利用するライセンスが三菱UFJアセットマネジメント株式会社に付与されています。Standard & Poor's®およびS&P®はStandard & Poor's Financial Services LLC（「S&P」）の登録商標で、Dow Jones®はDow Jones Trademark Holdings LLC（「Dow Jones」）の登録商標であり、これらの商標を利用するライセンスがSPDJに、特定目的での利用を許諾するサブライセンスが三菱UFJアセットマネジメント株式会社にそれぞれ付与されています。当ファンドは、SPDJ、Dow Jones、S&Pまたはそれぞれの関連会社によってスポンサー、保証、販売、または販売促進されているものではなく、これら関係者のいずれも、かかる商品への投資の妥当性に関するいかなる表明も行わず、S&P／ASX 200 A-REIT Indexの誤り、欠落、または中断に対して一切の責任を負いません。

#### ■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

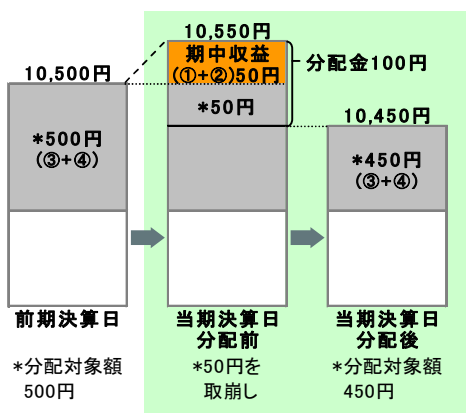


- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

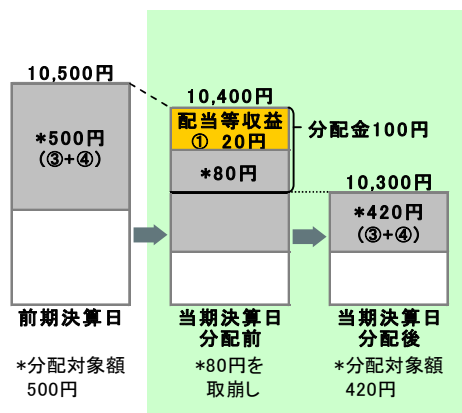
分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

### 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



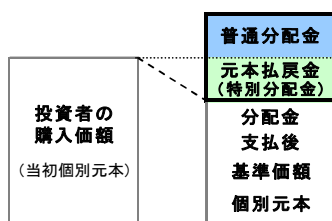
※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

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。

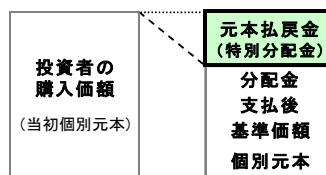
- 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりの方が小さかった場合も同様です。

### 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)部分に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。

## 三菱UFJ／マッコーリー オーストラリアREITファンド＜Wプレミアム＞／＜為替ヘッジなし＞（毎月決算型） （愛称:コアランド）

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

【三菱UFJ／マッコーリー オーストラリアREITファンド＜Wプレミアム＞（毎月決算型）】（以下、＜Wプレミアム＞といいます。）  
オーストラリア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。）への実質的な投資に加えて、円に対する豪ドルのコール・オプションおよびオーストラリアの不動産投資信託指数のコール・オプションの売却によってオプション・プレミアム収入を獲得する、カバード・コール戦略を実質的に活用することにより、値上がり益の獲得および配当収益の確保をめざします。

【三菱UFJ／マッコーリー オーストラリアREITファンド＜為替ヘッジなし＞（毎月決算型）】（以下、＜為替ヘッジなし＞といいます。）  
オーストラリア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

（ファンドの仕組み）

＜Wプレミアム＞

・運用はファンド・オブ・ファンズ方式により行います。

〔投資対象ファンド〕

マッコーリー オーストラリア リート ファンド

マネー・マーケット・マザーファンド（わが国の短期公社債等に投資）

＜為替ヘッジなし＞

・ファミリーファンド方式により運用を行います。

〔投資対象ファンド〕

マッコーリー オーストラリアREITマザーファンド

・＜Wプレミアム＞と＜為替ヘッジなし＞の間でスイッチングが可能です。販売会社によっては、スイッチングの取扱いを行わない場合があります。詳しくは、販売会社にご確認ください。スイッチングの際の購入時手数料は、販売会社が定めるものとします。また、換金するファンドに対して信託財産留保額および税金がかかります。

**投資対象** ＜Wプレミアム＞、＜為替ヘッジなし＞ともに、オーストラリアの不動産投資信託証券を実質的な主要投資対象とします。

・ファンドは特化型運用を行います。一般社団法人投資信託協会は信用リスク集中回避を目的とした投資制限（分散投資規制）を設けており、投資対象に支配的な銘柄（寄与度\*が10%を超える又は超える可能性の高い銘柄）が存在し、又は存在することとなる可能性が高いものを、特化型としています。

\* 寄与度とは、投資対象候補銘柄の時価総額の合計額における一発行体あたりの時価総額が占める比率または運用管理等に用いる指数における一発行体あたりの構成比率を指します。

#### ＜Wプレミアム＞

オーストラリアの不動産投資信託証券への実質的な投資に加えて、円に対する豪ドルのコール・オプションおよびオーストラリアの不動産投資信託指数のコール・オプションの売却を実質的に行います。これにより、為替差益ならびにオーストラリアの不動産投資信託証券市場の値上がり益の一部を放棄する代わりに、オプション・プレミアム収入を獲得する、カバード・コール戦略を実質的に活用します。なお、証券投資信託であるマネー・マーケット・マザーファンドへの投資も行います。

・カバード・コール戦略ではカバー率\*を原則として、それぞれ50%程度とし、配当収益とオプション・プレミアム収入の獲得に加え、豪ドル高（円安）による為替差益とオーストラリアの不動産投資信託証券の値上がり益の享受もめざします。

※円建ての外国投資信託における純資産総額に対するオプションのポジションの割合です。

・コール・オプションの売却に伴い、オプション・プレミアム収入を獲得する一方、権利行使に伴う損失が発生する場合があります。

**運用方法** ＜Wプレミアム＞、＜為替ヘッジなし＞ともに、不動産投資信託証券への投資にあたっては、人口動態分析、マクロ経済分析等のトップダウン・アプローチと、個別銘柄の割安度や保有資産・業績の分析および資本構造や経営の質等の分析によるボトムアップ・アプローチを併用し、銘柄選定を行います。

#### ＜Wプレミアム＞で採用している、カバード・コール戦略について

（カバード・コール戦略は＜為替ヘッジなし＞では採用しておりません）

#### コール・オプションとは

コール・オプションとは、株式や通貨などを将来の特定の期日に、合意に基づいて定められた価格（権利行使価格）で買う権利のことです。

この権利を売却することで売り手は代金（オプション・プレミアム）を得ますが、同時に満期日において権利行使に応じる義務を負います。

当該コール・オプションの満期日において権利の買い手が権利を行使することで、売り手にとって損失が発生する可能性があります。

このように、取引における最終的な損益は、オプション・プレミアム収入に、権利行使に伴う損失を加味して考える必要があります。

ファンドが売却したコール・オプションは時価で評価され、満期日までの当該時価の変動が基準価額に影響します。

そのため、コール・オプションの売却時点で、基準価額がオプション・プレミアム収入相当分上昇するものではありません（なお、コール・オプションの売却は円建ての外国投資信託において行います）。

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。

**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。**

# 三菱UFJ／マッコーリー オーストラリアREITファンド＜Wプレミアム＞／＜為替ヘッジなし＞（毎月決算型） （愛称:コアランド）

追加型投信／海外／不動産投信

## ファンドの目的・特色

### カバード・コール戦略とは

一般的なカバード・コール戦略（カバー率100%）は、特定の資産（原資産）の買いと、その原資産を一定の価格で買う権利（コール・オプション）の売却とを組み合わせる戦略です。取引を行った後に原資産の価格が上下した場合、原資産をただ保有しているだけ（単純な買い持ち）の場合と比較すると、価格上昇分の利益を放棄する代わりに、権利の売却価格（プレミアム）分の、収益の上乗せが期待できます。

＜Wプレミアム＞では、オーストラリアの不動産投資信託証券への投資に加えて、①円に対する豪ドルのコール・オプションを売却する戦略（「通貨カバード・コール戦略」）と、②オーストラリアの不動産投資信託指数のコール・オプションを売却する戦略（「豪リートカバード・コール戦略」）の2つのカバード・コール戦略を活用し、そのカバー率は原則として、それぞれ50%程度とします。

（円建外国投資信託の運用会社／運用の委託先）

### ＜Wプレミアム＞

・不動産投資信託証券等の運用にあたっては、マッコーリー・インベストメント・マネジメント・グローバル・リミテッドが行います。また、カバード・コール戦略の運用は、UBSマネジメント（ケイマン）リミテッドが行います。

### ＜為替ヘッジなし＞

・不動産投資信託証券等の運用にあたっては、マッコーリー・インベストメント・マネジメント・グローバル・リミテッドに運用の指図に関する権限を委託します。

**為替対応方針** ＜Wプレミアム＞、＜為替ヘッジなし＞ともに、原則として為替ヘッジを行いません。

### ■分配方針

＜Wプレミアム＞、＜為替ヘッジなし＞ともに、原則として以下の方針に基づき分配を行います。

- ・毎月の決算時（15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します。
- ・原則として、配当等収益や分配対象額の水準等を考慮し、安定した分配を継続することをめざします。
- ・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、基準価額水準、運用状況等によっては安定した分配とならないことがあります。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。

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。

# 三菱UFJ／マッコーリー オーストラリアREITファンド＜Wプレミアム＞／＜為替ヘッジなし＞（毎月決算型） （愛称:コアランド）

追加型投信／海外／不動産投信

## 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<br>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<br>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。  |
| ＜Wプレミアム＞<br>固有のリスク<br>（カバード・コール<br>戦略について） | ファンドはオーストラリアの不動産投資信託証券への実質的な投資に加えて、円に対する豪ドルのコール・オプションおよびオーストラリアの不動産投資信託指数のコール・オプションの売却を行うため、円安・豪ドル高や対円での豪ドルの価格変動率が上昇すること、オーストラリアの不動産投資信託指数の値上がりや価格変動率が上昇すること等によるコール・オプションの価格の上昇は、基準価額の下落要因となります。<br>また、原則として円安・豪ドル高による為替差益、不動産投資信託証券の値上がり益の獲得は限定されます。 |
| 信用<br>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<br>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。   |

### ■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、大量の解約が発生し短期間で解約資金を手当てする必要がある場合や主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。これにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性や、換金の申込みの受付が中止となる可能性、換金代金のお支払が遅延する可能性があります。
- ・投資判断によっては特定の銘柄に集中投資することがあります。その場合、より多くの銘柄に分散投資する投資信託と比べて、上記のリスクの影響が大きくなる可能性があります。
- ・ファンドは、外国投資信託またはマザーファンドを通じて、実質的にオーストラリアの不動産投資信託証券に投資を行います。オーストラリアの不動産投資信託証券の配当金に関しては、オーストラリアの税制が適用されます。＜Wプレミアム＞が主要投資対象とする外国投資信託はケイマン籍であり、＜為替ヘッジなし＞が投資するマザーファンドは国内籍であるため、それぞれオーストラリアとの租税条約が異なることにより、配当にかかる税率に差があります。
- ・＜Wプレミアム＞は、オプション取引の満期日をまたいで円に対する豪ドルの価格やオーストラリアの不動産投資信託指数の価格が大きく変動した際には、その後当初の水準程度に戻った場合でも、基準価額は当初の水準を下回る可能性があります。
- ・＜Wプレミアム＞は、円に対する豪ドルの価格やオーストラリアの不動産投資信託指数の価格が大きく下落する中でファンドへ大量の資金流入が発生した際には、その後円に対する豪ドルの価格やオーストラリアの不動産投資信託指数の価格が当初の水準程度に戻った場合でも、基準価額は当初の水準を下回る可能性があります。
- ・＜為替ヘッジなし＞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。

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。



# 三菱UFJ／マッコーリー オーストラリアREITファンド＜Wプレミアム＞／＜為替ヘッジなし＞（毎月決算型） （愛称:コアランド）

追加型投信／海外／不動産投信

## 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<br>※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。<br>・ルクセンブルグの銀行、オーストラリア証券取引所、シドニーの銀行の休業日およびその前営業日<br>・12月23日、12月24日<br>※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30分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。<br>なお、販売会社によっては異なる場合があります。   |
| 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 | <p>■＜Wプレミアム＞</p> <p>金融商品取引所等における取引の停止、その他やむを得ない事情（投資対象証券の購入・換金の制限等）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。</p> <p>■＜為替ヘッジなし＞</p> <p>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。</p> |
| 信託期間              | 2025年3月14日まで（2015年3月20日設定）   |
| 繰上償還              | 各ファンドについて、受益権の口数が10億口を下回ることとなった場合等には、信託期間を繰上げて償還となることがあります。<br>なお、＜Wプレミアム＞は、投資対象とする外国投資信託が償還する場合には繰上償還となります。   |
| 決算日               | 毎月15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。<br>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。公募株式投資信託は税法上、一定の要件を満たした場合に「NISA（少額投資非課税制度）」の適用対象となります。ファンドは、NISAの対象ではありません。くわしくは、販売会社にご確認ください。税法が改正された場合等には、変更となることがあります。   |

**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。**

# 三菱UFJ／マッコーリー オーストラリアREITファンド<Wプレミアム>／<為替ヘッジなし>（毎月決算型） （愛称:コアランド）

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

##### ■<Wプレミアム>

当該ファンド 日々の純資産総額に対して、**年率1.0945%（税抜 年率0.995%）**をかけた額

投資対象とする  
投資信託証券 投資対象ファンドの純資産総額に対して**年率0.765%<sup>(\*)</sup>**  
（マネー・マーケット・マザーファンドは除きます。）

運用管理費用  
（信託報酬） 当該ファンドの純資産総額に対して**年率1.8595%程度（税抜 年率1.76%程度）<sup>(\*)</sup>**  
（\*）この他に、投資対象とする外国投資信託の受託会社に対して、固定報酬として年額10,000米ドルがかかります。  
実質的な負担 ※投資対象とする投資信託証券の信託（管理）報酬率を合わせた実質的な信託報酬率です。  
※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おりません。

##### ■<為替ヘッジなし>

日々の純資産総額に対して、**年率1.595%（税抜 年率1.45%）**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 ■<Wプレミアム>  
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・投資対象とする  
投資信託証券における諸費用および税金等・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・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。

##### ■<為替ヘッジなし>

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アセットマネジメント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。**

2025年01月31日現在

## 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：三菱UFJ／マッコーリー オーストラリアREITファンド＜Wプレミアム＞／＜為替ヘッジなし＞（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<br>日本<br>投資顧問業<br>協会 | 一般社団法人<br>金融先物<br>取引業協会 | 一般社団法人<br>第二種<br>金融商品<br>取引業協会 |
|---|----------|------------------|---------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| 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SBI新生銀行（委託金融商品取引業者 株式会社SBI証券）             | 登録金融機関   | 関東財務局長（登金）第10号   | ○       |                             | ○                       |                                |
| 株式会社三菱UFJ銀行（委託金融商品取引業者 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社） | 登録金融機関   | 関東財務局長（登金）第5号    | ○       |                             | ○                       | ○                              |
| 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社                         | 金融商品取引業者 | 関東財務局長（金商）第2336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  | ○       | ○                           | ○                       | ○                              |