

Fund Report

三菱UFJ/AMP 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】

追加型投信/海外/不動産投信

ファンド
決算レポート

決算・分配金のお知らせ

平素より、「三菱UFJ/AMP 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】」をご愛顧賜り、厚く御礼申し上げます。さて、当ファンドは2015年7月15日に第4期(2015年6月16日～2015年7月15日)の決算を迎え、初回分配金を130円(1万口当たり、税引前)といた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。

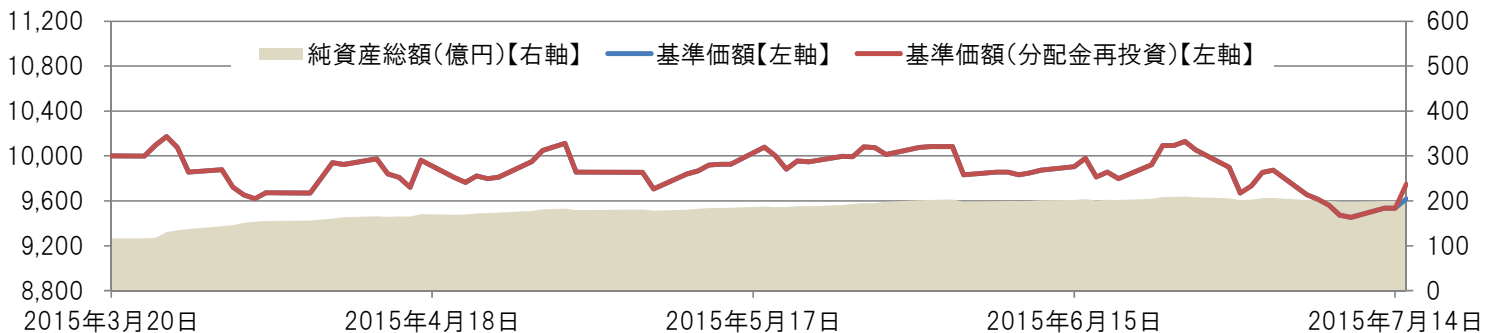
分配金と基準価額(2015年7月15日)

分配金 130円
(1万口当たり、税引前)

基準価額 9,618円
(1万口当たり、分配落ち後)

・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。

基準価額の推移(期間:2015年3月20日～2015年7月15日)



- ・基準価額、基準価額(分配金再投資)は設定日を10,000として指数化しています。
- ・基準価額および基準価額(分配金再投資)は、信託報酬控除後の値です。
- ・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。

足元の投資環境と当ファンドの運用状況について

当ファンド設定来のオーストラリアREIT市場は、米国の利上げタイミングに対する思惑が交錯し、変動幅を伴った軟調な展開となりました。イエレンFRB(米連邦準備理事会)議長の株高警戒発言や年内利上げへの言及を受けて、早期利上げ観測が高まり米国の長期金利が上昇し、米国に連動する形でオーストラリアの中長期債利回りが上昇したことや、ギリシャを巡る不透明感の高まりを受けた投資家のリスクオフの動きが相場の下押し圧力となりました。一方で5月上旬にオーストラリア準備銀行(RBA)が政策金利を過去最低水準の2.0%まで引き下げたことや、中旬に発表された新年度予算案が従来の緊縮財政から景気回復に重点を置いた内容に変更されたことが、オーストラリアREIT市場にとっては下支え要因となりました。

こうした環境下、オーストラリアREITは長期的に純資産価値の成長が見込まれる優良な物件を数多く保有していることから、賃料収入の増加と、それに伴う良好な利回りと配当成長が期待されています。最近のグローバル市場の混乱は、オーストラリアREITにとって新たに優良な不動産物件を組入れることが出来る投資機会となっており、当ファンドでは長期的な純資産価値の成長可能性を重視して投資を行いました。

為替市況についてみると、当ファンド設定来の豪ドル(対円)は小幅な変動を繰り返していましたが、ギリシャ問題の混乱等により期末にかけて円高、豪ドル安が進みました。

こうしたなか、設定来の当ファンド<Wプレミアム>のリターン(分配金再投資後)は、通貨と豪リートのカバードコール戦略による安定したプレミアム収入を獲得したものの、2.5%の下落となりました。

(出所)AMPキャピタル・インベスターズ・リミテッド、クレディスイス社のコメントより三菱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。

■計測期間が異なる場合は結果も異なることにご注意ください。

※後記の「当資料に関するご注意事項等」をご覧ください。

今後の見通し・運用方針について

足元のオーストラリアREIT市場は、ギリシャ問題の混迷を受けたグローバル市場のリスクオフトレンドを受けてやや軟調な推移となっていますが、金利の低位安定を背景にファンダメンタルズの改善傾向は続いており、また相対的な配当利回りの高さから、中長期的な上昇トレンドは維持されると見ています。オーストラリア準備銀行(RBA)は7月7日の政策金利決定会合で、政策金利であるオフィシャル・キャッシュレートの誘導目標を2%に据え置きました。オーストラリア経済は回復途上にあるものの依然として長期トレンドラインを下回っている一方で、ギリシャ問題が混迷する中、豪ドル相場が1豪ドル=0.75米ドルを割り込んできたことから、現在の中立的スタンスの維持を決定しています。

当ファンドでは、優良な物件を保有し、かつ住宅開発による恩恵を受けることができるリートを選好しています。不動産開発業者にとって低金利で融資を受けられるメリットは大きく、これらのリートは業績のポジティブ・サプライズの可能性が高いとみています。また、これまでの株価および住宅価格の上昇によって家計の富が増加しており、小売売上高にポジティブな影響を与えることが予想されることや、現在の家計貯蓄率が高水準で購買余力が大きいこと、消費者マインドが改善していることから、小売りセクターのクオリティの高い店舗をテナントとして抱える物件を持つ銘柄にも注目しています。

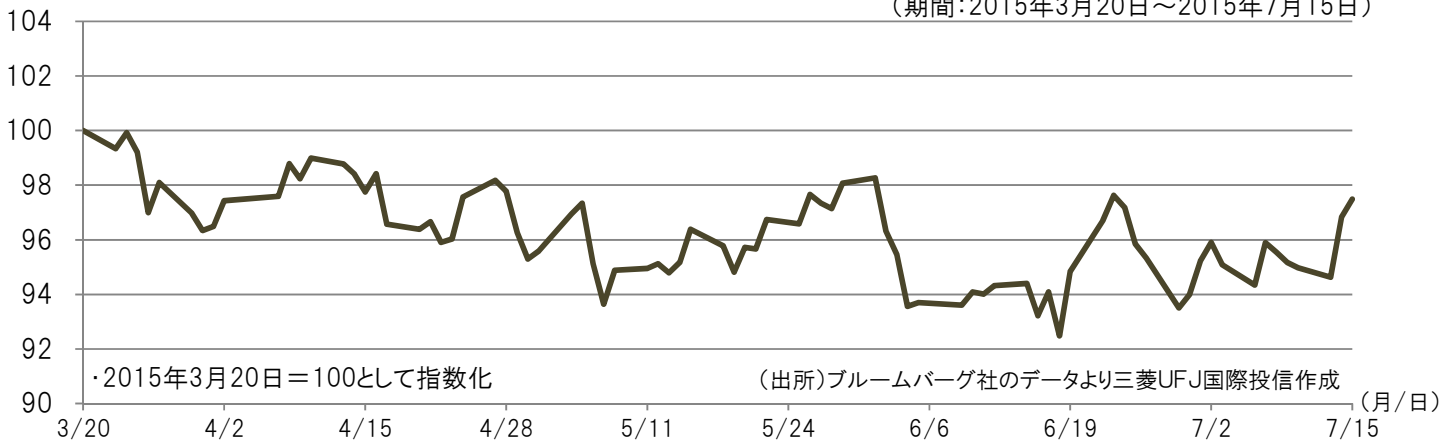
為替については、足元のギリシャ問題の混乱は改めてユーロ売りの要因となり、安全資産としての円に資金が流れることが予想されていることから、短期的には豪ドル・円為替レートも円高豪ドル安で推移する可能性が高いと見ています。

今後も、通貨と豪リートのカバードコール戦略を活用することにより、安定したインカム収益の獲得を目指してまいります。

(出所)AMPキャピタル・インベスターズ・リミテッド、クレディスイスのコメントより三菱UFJ国際投信作成

オーストラリアREIT指数(現地通貨ベース)の推移

(期間:2015年3月20日～2015年7月15日)



・上記はS&P/ASX 200 A-REIT Index(配当込み)を使用しています。 ・指数については、【当資料で使用している指数について】をご覧ください。

豪ドル(対円)の推移

(期間:2015年3月20日～2015年7月15日)



■ 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、為替・税金・手数料等を考慮していません。 ■ 計測期間が異なる場合は結果も異なることにご注意ください。

※後記の「当資料に関するご注意事項等」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。

投資信託で分配金が支払われるイメージ



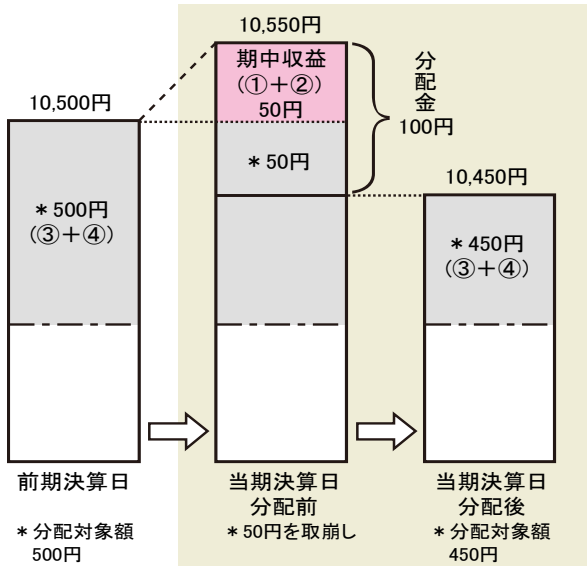
- 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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。

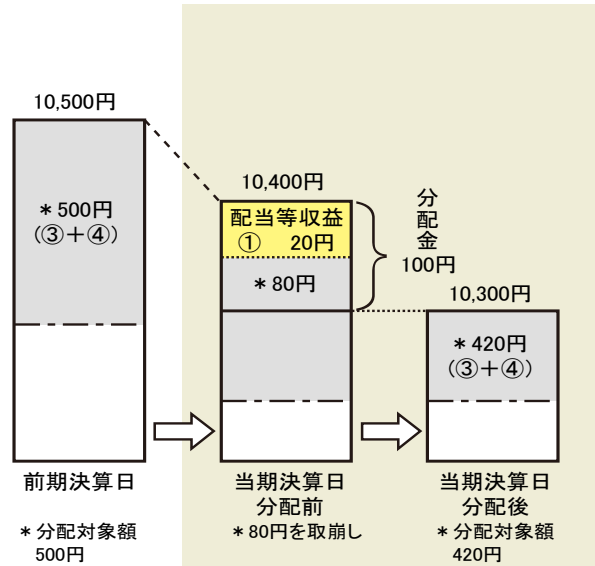
分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

(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)



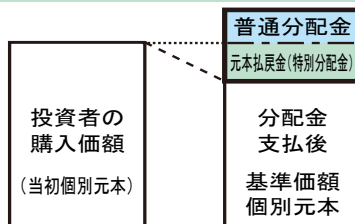
※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

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。

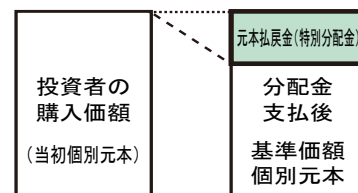
- 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がり小さかった場合も同様です。

(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。

ファンドの特色

①オーストラリアの不動産投資信託証券(リート)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。

- 当ファンドは特化型です。特化型ファンドとは、投資対象に投資信託協会の規則に定める比率(10%)を超える支配的な銘柄が存在し、又は存在することとなる可能性が高いファンドです。
- 当ファンドは、オーストラリアの不動産投資信託証券に実質的に投資します。オーストラリアの不動産投資信託証券には、寄与度が10%を超える又は超える可能性の高い支配的な銘柄が存在するため、特定の銘柄への投資が集中することがあり、当該支配的な銘柄に経営破綻や経営・財務状況の悪化が生じた場合には、大きな損失が発生することがあります。

不動産投資信託証券とは…不動産投資法人の投資証券または不動産投資信託の受益証券をいいます。多数の投資家から資金を集めて不動産を所有、管理、運営し、そこから生じる賃貸料収入や売却益を投資家に分配する商品で、一般的にREIT(リート:Real Estate Investment Trust)と呼ばれています。分配金の原資は主に多数の物件からの賃貸料収入などです。

②三菱UFJ／AMP オーストラリアREITファンド<Wプレミアム>(毎月決算型)と三菱UFJ／AMP オーストラリアREITファンド<為替ヘッジなし>(毎月決算型)の2種類のファンドがあります。
 <Wプレミアム>と <為替ヘッジなし>間でスイッチングが可能です。

スイッチングの際の購入時手数料については、「ファンドの費用・税金」をご参照ください。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。

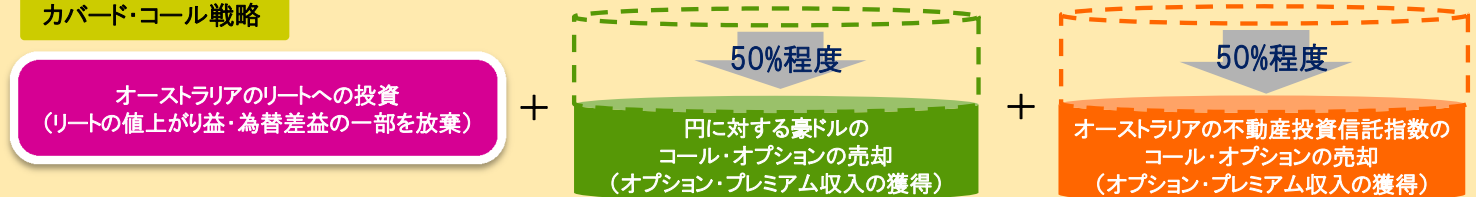
<Wプレミアム>

運用はファンド・オブ・ファンズ方式により行います。

- 円建ての外国投資信託であるAMP オーストラリア リート ファンドの投資信託証券への投資を通じて、主としてオーストラリアのリート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。
- それぞれのカバード・コール戦略ではカバー率*を原則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リーート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。

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)。

カバード・コール戦略



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。

- 実質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、為替相場の変動による影響を受けます。
- AMP オーストラリア リート ファンドにおけるリート等の運用にあたっては、AMPキャピタル・インベスターズ・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クレディ・スイス・マネジメント(ケイマン)リミテッドが行います。

(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)。

(カバード・コール戦略とは)

カバード・コール戦略とは、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、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の2つのカバード・コール戦略を活用します。そのカバー率は原則として、それぞれ50%程度とします。

ファンドの特色 (続き)

<為替ヘッジなし> 運用はファミリーファンド方式により行います。

- AMP オーストラリアREITマザーファンドへの投資を通じて、主としてオーストラリアのリートに実質的な投資を行います。
- 実質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、為替相場の変動による影響を受けます。
- AMP オーストラリアREITマザーファンドにおいて、リート等の運用にあたっては、AMPキャピタル・インベスターズ・リミテッドに運用指図に関する権限を委託します。
- 運用の指図に関する権限の委託を受ける者、委託の内容、委託の有無等については、変更する場合があります。

③原則として、毎月15日に分配を行います。

- 原則として、毎月15日(休業日の場合は翌営業日)に、基準価額水準、市況動向等を勘案して分配を行います。ただし、分配対象収益が少額の場合は、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。
- (初回決算日は2015年4月15日です。また、収益の分配は、第4回決算日(2015年7月15日)から行います。)

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。 ファンドのリスクについては、「投資リスク」をご参照ください。

ファンドの費用・税金

お客様が直接的に負担する費用	
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。詳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々営業日の基準価額 × 0.3%
お客様が信託財産で間接的に負担する費用	
	Wプレミアム
	為替ヘッジなし
保有期間中	運用管理費用 当該ファンド(a): 純資産総額 × 年1.0746% (税抜 年0.995%) 投資対象とする投資信託証券(b): 年0.765% (*) 実質的な負担(a)+(b): 年1.8396% (税込) (*) (*)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。 投資対象とする投資信託証券における料率を含めた実質的な料率(上限値)を算出したものです。 上場投資信託(当ファンドでは不動産投資信託)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 売買委託手数料等、監査費用、投資対象とする投資信託証券における諸費用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。
	純資産総額 × 年1.566% (税抜 年1.45%) 上場投資信託(当ファンドでは不動産投資信託)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。
	売買委託手数料等、監査費用、外国での資産の保管等に関する費用、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。

- ・運用管理費用(信託報酬)、監査費用は毎日計上され、毎決算時または償還時に信託財産から支払われます。その他の費用・手数料(監査費用を除きます。)は、その都度信託財産から支払われます。
- ・購入時手数料、運用管理費用(信託報酬)およびその他の費用・手数料(国内において発生するものに限りです。)には消費税等相当額が含まれます。
- ・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。

当資料に関するご注意事項

- 当資料は、「三菱UFJ/AMP 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】」の決算・分配金についてお知らせするとともに、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、貯金保険機構、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。

【当資料で使用している指数について】

オーストラリアREIT:S&P/ASX200 A-REIT Index …S&P/ASX200 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値動きを表す指数です。

三菱UFJ/AMP 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】

投資リスク

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。
 投資信託は預貯金と異なります。

基準価額の変動要因となる主なリスク



市場リスク



信用リスク



流動性リスク



市場リスク

(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>固有のリスク (カバード・コール戦略について)

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。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。

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。
- ・ファンドは特化型です。特化型ファンドとは、投資対象に投資信託協会の規則に定める比率(10%)を超える支配的な銘柄が存在し、又は存在することとなる可能性が高いファンドです。
- ・ファンドは、オーストラリアの不動産投資信託証券に実質的に投資します。オーストラリアの不動産投資信託証券には、寄与度が10%を超える又は超える可能性の高い支配的な銘柄が存在するため、特定の銘柄への投資が集中することがあり、当該支配的な銘柄に経営破綻や経営・財務状況の悪化が生じた場合には、大きな損失が発生することがあります。
- ・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ペ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。

リスクの管理体制

ファンドのコンセプトに沿ったリスクの範囲内で運用を行うとともに運用部門から独立した管理担当部署によりリスク運営状況のモニタリング等のリスク管理を行っています。
 また、<為替ヘッジなし>においては、運用委託先で投資リスクに対する管理体制を構築していますが、委託会社においても運用委託先の投資リスクに対する管理体制や管理状況等をモニタリングしています。

ご購入の際は、必ず「投資信託目論見書(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

販売会社情報一覧表

ファンド名称:三菱UFJ/AMP 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	加入協会
株式会社 三菱東京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	日本証券業協会/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
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	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