

受益者のみなさまへ

毎々、格別のお引き立てにあずかり、厚くお礼申し上げます。さて、「フィデリティ・Jリート・アクティブ・ファンド(隔月決算型)」は、第9期から第11期までの決算を行ないました。当ファンドは、わが国の取引所に上場されている不動産投資信託証券(リート)を主な投資対象とし、投資信託財産の成長を図ることを目的として運用を行いました。ここに、運用状況をご報告申し上げます。今後とも一層のご愛顧を賜りますよう、お願ひ申し上げます。

運用報告書
(全体版)

第4作成期(2024年11月7日～2025年5月7日)

第9期(決算日 2025年1月6日)

第10期(決算日 2025年3月6日)

第11期(決算日 2025年5月7日)

■当ファンドの仕組みは次の通りです。

商品分類	追加型投信／国内／不動産投信				
信託期間	原則として無期限(2023年7月24日設定)				
運用方針	<ul style="list-style-type: none">●フィデリティ・Jリート・マザーファンド受益証券への投資を通じて、わが国の取引所に上場(これに準ずるものも含みます。)されている不動産投資信託証券(リート)を主な投資対象とし、投資信託財産の成長を図ることを目標として運用を行ないます。●マザーファンド受益証券の組入比率は、原則として高位を維持します。				
主要運用対象	<table><tr><td>ベビー ファンド</td><td>フィデリティ・Jリート・マザーファンド受益証券を主要な投資対象とします。</td></tr><tr><td>マザーファンド</td><td>わが国の取引所に上場されている不動産投資信託証券(リート)を主要な投資対象とします。</td></tr></table>	ベビー ファンド	フィデリティ・Jリート・マザーファンド受益証券を主要な投資対象とします。	マザーファンド	わが国の取引所に上場されている不動産投資信託証券(リート)を主要な投資対象とします。
ベビー ファンド	フィデリティ・Jリート・マザーファンド受益証券を主要な投資対象とします。				
マザーファンド	わが国の取引所に上場されている不動産投資信託証券(リート)を主要な投資対象とします。				
組入制限	<table><tr><td>ベビー ファンド</td><td>株式への実質的な直接投資は行いません。不動産投資信託証券への実質投資割合には制限を設けません。</td></tr><tr><td>マザーファンド</td><td>株式への直接投資は行いません。不動産投資信託証券への投資割合には、制限を設けません。</td></tr></table>	ベビー ファンド	株式への実質的な直接投資は行いません。不動産投資信託証券への実質投資割合には制限を設けません。	マザーファンド	株式への直接投資は行いません。不動産投資信託証券への投資割合には、制限を設けません。
ベビー ファンド	株式への実質的な直接投資は行いません。不動産投資信託証券への実質投資割合には制限を設けません。				
マザーファンド	株式への直接投資は行いません。不動産投資信託証券への投資割合には、制限を設けません。				
分配方針	<p>毎決算時(原則1月、3月、5月、7月、9月および11月の各6日。同日が休業日の場合は翌営業日。)に、原則として以下の収益分配方針に基づき分配を行ないます。</p> <ul style="list-style-type: none">●分配対象額の範囲は、繰越分を含めた利子・配当等収益と売買益(評価益を含みます。)等の全額とします。●収益分配金額は、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。ただし、必ず分配を行なうものではありません。●留保益の運用については特に制限を設げず、委託会社の判断に基づき、元本部分と同一の運用を行ないます。				

〈お問合せ先〉

フィデリティ投信株式会社 カスタマー・コミュニケーション部
東京都港区六本木七丁目7番7号 TRI-SEVEN ROPPONGI

 0570-051-104

受付時間：営業日の午前9時～午後5時

固定電話、携帯電話からお問い合わせいただけます。

国際電話、一部のIP電話からはご利用いただけません。

 <https://www.fidelity.co.jp/>

お客様の口座内容などに関するご照会は、お申し込みされた販売会社にお尋ねください。

フィデリティ・Jリート・アクティブ・ファンド (隔月決算型)

フィデリティ投信株式会社



■設定以来の運用実績

作成期	基準価額			(参考指数)*		投資信託受益証券組入比率	投資証券組入比率	純資産額
	(分配落)	税分配込	期中騰落率	東証REIT指数(配当込み)	期中騰落率			
(設定日) 2023年7月24日	円 10,000	円 —	% —	4,450	% —	% —	% —	百万円 0
1作成期(2023年11月6日)	9,981	0	△0.2	4,428	△0.5	—	98.6	0
2作成期(2024年5月7日)	10,096	122	2.4	4,518	2.0	—	98.8	27
3作成期(2024年11月6日)	9,294	118	△6.8	4,257	△5.8	—	98.4	34
4作成期(2025年5月7日)	9,755	120	6.3	4,495	5.6	—	98.8	51

※当ファンドは、ベンチマークを設定していません。参考指数として東証REIT指数(配当込み)*を記載しております。

*東証REIT指数の指値値及び東証REIT指数に係る標章又は商標は、株式会社JPX総研又は株式会社JPX総研の関連会社(以下「JPX」という。)の知的財産であり、指値の算出、指値の公表、利用など東証REIT指数に関するすべての権利・ノウハウ及び東証REIT指数に係る標章又は商標に関するすべての権利はJPXが有します。JPXは、東証REIT指数の指値の算出又は公表の誤謬、遅延又は中断に対し、責任を負いません。

(注1) 基準価額の騰落率は分配金込み。(分配金を再投資することにより算出したファンドの騰落率とは異なります。)

(注2) 当ファンドはマザーファンドを組入しますので、「投資信託受益証券組入比率」、「投資証券組入比率」は実質比率を記載しております。

(注3) 設定日の基準価額は当初設定価額を、純資産額は当初設定元本を記載しています。

(注4) 1作成期対応期間(第1期～第2期)、2作成期対応期間(第3期～第5期)、3作成期対応期間(第6期～第8期)、4作成期対応期間(第9期～第11期)の各作成期末税込分配金は、各作成期対応期間の累計です。

(注5) (設定日)参考指数はファンド設定日前営業日(2023年7月21日)の値です。

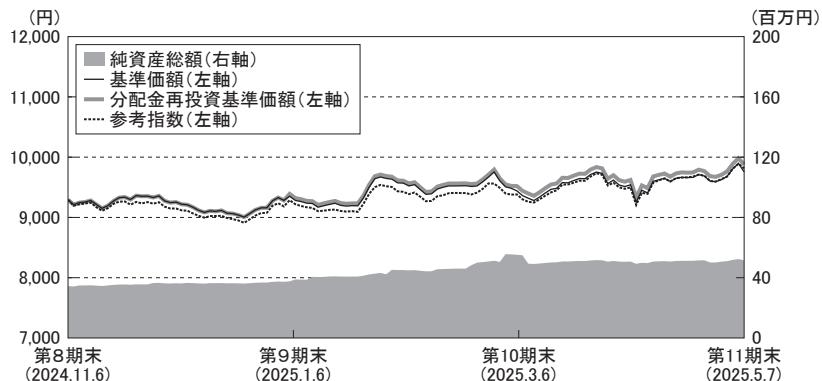
■過去6ヶ月間の基準価額と市況等の推移

決算期	年月日	基準価額		(参考指数)		投資信託組入比率	投資証券組入比率
		騰落率	東証REIT指数(配当込み)	騰落率	東証REIT指数(配当込み)		
第9期	(期首) 2024年11月6日	円 9,294	% —	4,257	% —	% —	% 98.4
	11月末	9,275	△0.2	4,204	△1.2	—	98.8
	12月末	9,283	△0.1	4,206	△1.2	—	98.0
	(期末) 2025年1月6日	9,391	1.0	4,253	△0.1	—	98.5
第10期	(期首) 2025年1月6日	9,352	—	4,253	—	—	98.5
	1月末	9,635	3.0	4,354	2.4	—	98.3
	2月末	9,754	4.3	4,379	3.0	—	98.0
	(期末) 2025年3月6日	9,481	1.4	4,297	1.0	—	98.4
第11期	(期首) 2025年3月6日	9,441	—	4,297	—	—	98.4
	3月末	9,561	1.3	4,365	1.6	—	97.9
	4月末	9,682	2.6	4,432	3.1	—	97.6
	(期末) 2025年5月7日	9,796	3.8	4,495	4.6	—	98.8

(注) 期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比です。

■運用経過の説明

●基準価額等の推移



第9期首:9,294円
第11期末:9,755円(既払分配金120円)
騰落率:6.3%(分配金再投資ベース)

(注)分配金再投資基準価額および参考指数は、2024年11月6日の値をファンドの基準価額と同一になるように指数化しています。

* 分配金再投資基準額は、税引前の分配金を分配時に再投資したものとみなして計算したもので、ファンド運用の実質的なパフォーマンスを示すものです。

* 分配金を再投資するかどうかについてはお客様がご利用のコースにより異なります。また、ファンドの購入価額により課税条件も異なります。従って、お客様の損益の状況を示すものではありません。

※参考指数は「東証REIT指数(配当込み)」です。

● 基準価額の主な変動要因

当期の当ファンドの騰落率は、+6.3%でした。

当ファンドは、フィデリティ・リート・マザーファンド受益証券を組み入れることにより実質的な運用を当該マザーファンドにおいて行っております。

当期の東証REIT指数は、長期金利の上昇などが重石となり期初より軟調な推移が続きましたが、1月の日銀金融政策決定会合で追加利上げが決定すると悪材料出尽くし感から反発に転じました。3月末から4月初めにかけては、国内株式市場の急落に連動してJリート市場も下落しましたが、その後は良好なファンダメンタルズが好感されて堅調に推移しました。このような市場の動きに概ね連動する形で、基準価額も推移しました。

●投資環境

当期における東証REIT指数の騰落率は+2.9%、配当込みのトータル・リターンでは+5.6%でした。

当期のJリートは、日米長期金利の上昇やJリート特化型投信の資金流出が重石となり軟調に推移して始まりましたが、1月の日銀金融政策決定会合で追加利上げが決定すると悪材料出尽くし感から反発に転じました。その後は、国内長期金利の上昇が重石となりましたが、外国投資ファンドによる一部銘柄に対する公開買い付け(TOB)の発表や好調な賃貸市況、また各リートによる自己投資口取得の発表などに支えられて底堅く推移しました。3月末から4月初めにかけては、日本株式市場の急落に連動してJリート市場も下落しましたが、相対的に下落幅は小さく、その後は安定して推移した国内長期金利や各リートの良好な決算発表などが支えとなって下落幅を大きく縮め、期末にかけて続伸しました。

●ポートフォリオ

当ファンドは、フィデリティ・Jリート・マザーファンド受益証券を通じて投資をしております。以下は、フィデリティ・Jリート・マザーファンドについて記載しています。

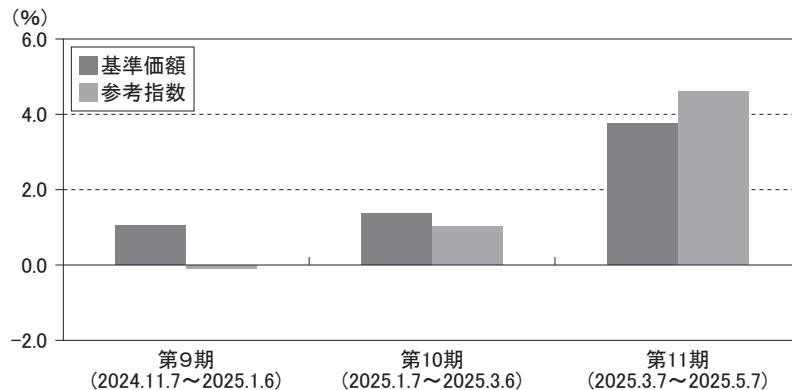
当ファンドは、わが国の取引所に上場(これに準ずるものを含みます。)されている不動産投資信託証券(リート)を主な投資対象とし、投資信託財産の成長を図ることを目標として運用を行います。

当期において、当ファンドは上記方針に沿って、個別銘柄選択を重視したポートフォリオの運用を行いました。

●ベンチマークとの差異

当ファンドは、ベンチマークを設定していません。以下のグラフは、当ファンドの基準価額と参考指数の騰落率の対比です。

当ファンドの基準価額と参考指数の対比(期別騰落率)



(注)基準価額の騰落率は、税引前の分配金を分配時に再投資したものとみなして計算しています。

※参考指数は「東証REIT指数(配当込み)」です。

■分配金

当成期の1万口当たり分配金(税引前)は、分配方針に基づき下記表中の分配額とさせていただきました。また、収益分配に充てなかった利益につきましては投資信託財産中に留保し、運用の基本方針に基づいて運用します。

●分配原資の内訳

(単位:円、1万口当たり・税引前)

項目	第9期	第10期	第11期
	2024年11月7日～2025年1月6日	2025年1月7日～2025年3月6日	2025年3月7日～2025年5月7日
当期分配金 (対基準価額比率)	39 0.42%	40 0.42%	41 0.42%
当期の収益	39	40	41
当期の収益以外	—	—	—
翌期繰越分配対象額	797	826	848

*「当期の収益」および「当期の収益以外」は円未満切捨てのため、合計額が「当期分配金」と一致しない場合があります。

*当期分配金の「対基準価額比率」は当期分配金(税引前)の期末基準価額(分配金込み)に対する比率であり、ファンドの収益率とは異なります。

*投資信託の計理上、「翌期繰越分配対象額」が当該決算期末日時点の基準価額を上回ることがありますが、実際には基準価額を超えて分配金が支払われることはありません。

■今後の運用方針

当ファンドにつきましては、引き続きフィデリティ・Jリート・マザーファンド受益証券を組み入れることにより、実質的な運用を当該マザーファンドにて行います。

実質的な現代貨幣理論(MMT)によるインフレへの影響が落ち着きつつある中、各国中央銀行は利下げのフェーズへと移行していますが、日本は周回遅れで利上げのフェーズにあります。しかしながら、2020年以降にさらに拡大した政府支出及び中央銀行の役割の増大による経済の歪はいつ表面化してもおかしくなく、利上げ局面がこのまま続くかどうかについての不透明感も高まっています。景気悪化に対して各国政府が再びインフレ税による巨額の財政支出に頼るリスクは高いことに加えて、ペトロダラーモードにも綻びが見え始めており、引き続き円やドルといった管理通貨の価値毀損に対する資産保全が重要なテーマになってくると思われます。このような状況の中でも、不動産という実物資産に裏付けられたリートは長期的な資産保全のための分散投資先としてゴールドと同様に相対的に優位な位置にあると考えられます。また、景気悪化とともに日銀が再び低金利政策に戻る可能性が高まるにつれ、金利と比較した分配金利回りの高さも際立ってくると思われます。

サブセクター別に見していくと、オフィス市況はリモートワークの浸透により景気後退時にはこれまで以上にダウンサイドのリスクがある一方、物流や住宅は安定した賃料収入が期待できます。固定賃料に支えられた商業セクターも比較的安定した推移が見込めますが、米国政治の状況や地政学リスク等、ホテルセクターのファンダメンタルズにかかるリスクは注視していくことが重要であると考えています。

銘柄選択に関しては、今後ともバリュエーションを徹底的に吟味して、割安な銘柄に投資を行っていく方針です。市場が悲観的なときに買い進め、楽観的なときに早めに利益確定することを徹底し、パフォーマンスの向上を目指します。

■ 1万口（元本10,000円）当たりの費用明細

項目	第9期～第11期		項目の概要	
	2024年11月7日～2025年5月7日			
	金額	比率		
(a)信託報酬	49円	0.521%	(a)信託報酬＝当作成期中の平均基準価額×信託報酬率 当作成期中の平均基準価額は9,412円です。 委託した資金の運用の対価	
(投信会社)	(25)	(0.263)	購入後の情報提供、交付運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理及び事務手続き等の対価	
(販売会社)	(23)	(0.247)	運用財産の保管・管理、投信会社からの指図の実行の対価	
(受託会社)	(1)	(0.011)		
(b)売買委託手数料 (投資証券)	2 (2)	0.023 (0.023)	(b)売買委託手数料＝ 当作成期中の売買委託手数料 当作成期中の平均受益権口数 売買委託手数料は、有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料	
(c)有価証券取引税	—	—	(c)有価証券取引税＝ 当作成期中の有価証券取引税 当作成期中の平均受益権口数 有価証券取引税は、有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金	
(d)その他費用	5	0.049	(d)その他費用＝ 当作成期中のその他費用 当作成期中の平均受益権口数	
(保管費用)	(一)	(一)	保管費用は、有価証券等の保管及び資金の送金・資産の移転等のために、海外における保管銀行等に支払う費用。また、信託事務の諸費用等が含まれます。	
(監査費用)	(1)	(0.008)	監査費用は、ファンドの監査人等に対する報酬及び費用	
(その他)	(4)	(0.041)	その他には、法定書類等(有価証券届出書、目論見書、運用報告書等)の作成、印刷、提出等に係る費用や法律顧問、税務顧問に対する報酬及び費用等が含まれます。	
合計	56	0.593		

(注1)当作成期中の費用(消費税のかかるものは消費税を含む)は、追加、解約によって受益権口数に変動があるため、簡便法により算出した結果です。なお、売買委託手数料、有価証券取引税及びその他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、このファンドに対応するものを含みます。

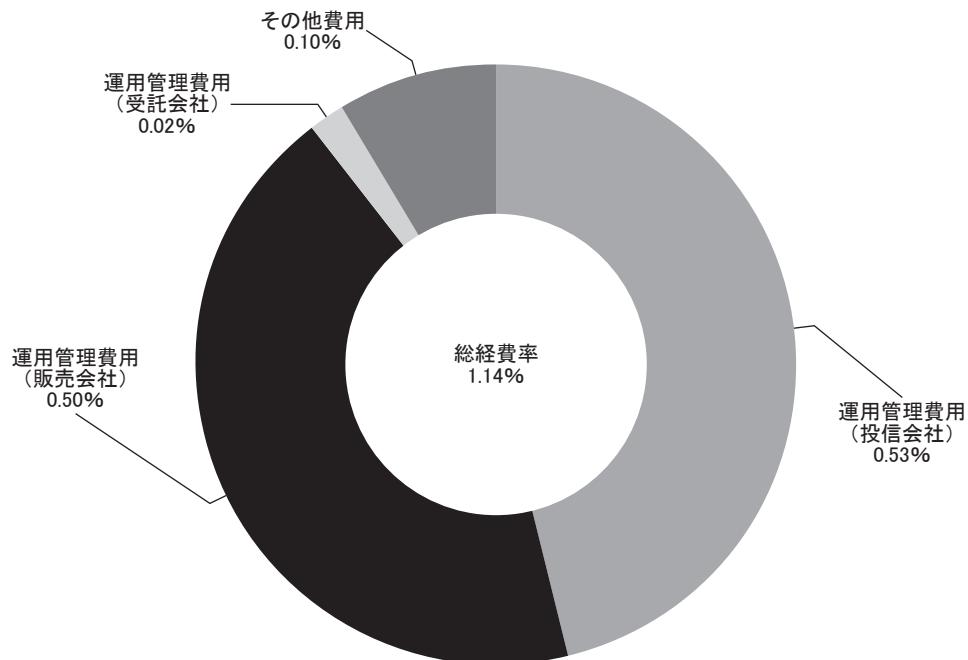
(注2)「金額」欄は、各項目毎に円未満を四捨五入しています。

(注3)「比率」欄は、1万口当たりのそれぞれの費用金額を当作成期中の平均基準価額で除して100を乗じたものです。

(参考情報)

●総経費率

当期中の運用・管理にかかった費用の総額(原則として、募集手数料、売買委託手数料及び有価証券取引税を除く。)を期中の平均受益権口数に期中の平均基準価額(1口当たり)を乗じた数で除した総経費率(年率)は1.14%です。



(注1)1万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

(注2)各費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料及び有価証券取引税を含みません。

(注3)その他費用には、保管費用、監査費用以外に法定書類等(有価証券届出書、目論見書、運用報告書等)の作成、印刷、提出等に係る費用や法律顧問、税務顧問に対する報酬及び費用等が含まれます。

(注4)各比率は、年率換算した値です。

(注5)上記の前提条件で算出したものです。このため、これらの値はあくまでも参考であり、実際に発生した費用の比率と異なります。

■親投資信託受益証券の設定、解約状況 (2024年11月7日から2025年5月7日まで)

決 算 期	第 9 期 ～ 第 11 期			
	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
フィデリティ・Jリート・マザーファンド	千口 4,735	千円 22,832	千口 1,788	千円 8,625

(注) 金額の単位未満は切捨て。

■利害関係人との取引状況等 (2024年11月7日から2025年5月7日まで)

期中における当ファンドに係る利害関係人との取引はありません。

(注) 利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人です。

■組入資産の明細 (2025年5月7日現在)

●親投資信託残高

種 類	期首 (前作成期末)		当 作 成 期 末	
	口 数	口 数	評 価 額	千円
フィデリティ・Jリート・マザーファンド	千口 7,331	千口 10,277	千円 51,568	

(注) 評価額の単位未満は切捨て。

■投資信託財産の構成

(2025年5月7日現在)

項 目	当 作 成 期 末	
	評 価 額	比 率
フィデリティ・Jリート・マザーファンド	千円 51,568	% 99.1
コールル・ローン等、その他	444	0.9
投 資 信 託 財 産 総 額	52,013	100.0

(注) 評価額の単位未満は切捨て。

■資産、負債、元本及び基準価額の状況

項 目	2025年1月6日現在 第 9 期 末	2025年3月6日現在 第 10 期 末	2025年5月7日現在 第 11 期 末
(A) 資 産	円 37,810,268	円 55,570,615	円 52,013,062
コ ー ル・ロ ー ン 等	—	46	85,835
フ イ デ リ テ イ・J リ ー ト・ マ ザ ー フ ア ン ド(評価額)	37,562,660	55,211,018	51,568,108
未 収 入 金	247,608	359,551	359,119
(B) 負 債	225,768	322,507	415,236
未 払 収 益 分 配 金	156,733	234,078	216,854
未 払 解 約 金	—	46	85,835
未 払 信 託 報 酬	63,020	75,190	90,693
そ の 他 未 払 費 用	6,015	13,193	21,854
(C) 純 資 産 総 額(A-B)	37,584,500	55,248,108	51,597,826
元 本	40,188,186	58,519,610	52,891,334
次 期 繼 越 損 益 金	△2,603,686	△3,271,502	△1,293,508
(D) 受 益 権 総 口 数	40,188,186口	58,519,610口	52,891,334口
1万口当たり基準価額(C/D)	9,352円	9,441円	9,755円

(注1) 当作成期における作成期首元本額37,050,409円、作成期中追加設定元本額24,973,947円、作成期中一部解約元本額9,133,022円です。

(注2) 上記表中の次期繰越損益金がマイナス表示の場合は、当該金額が投資信託財産の計算に関する規則第55条の6第10号に規定する額(元本の欠損)となります。

■損益の状況

第9期 自2024年11月7日 至2025年1月6日
 第10期 自2025年1月7日 至2025年3月6日
 第11期 自2025年3月7日 至2025年5月7日

項目	第9期	第10期	第11期
(A) 有価証券売買損益	円 474,914	円 522,244	円 1,944,716
売買益	479,356	558,894	2,025,684
売買損	△4,442	△36,650	△80,968
(B) 信託報酬等	△69,035	△82,368	△99,354
(C) 当期損益金(A+B)	405,879	439,876	1,845,362
(D) 前期繰越損益金	△1,387,925	△1,092,719	△770,497
(E) 追加信託差損益金	△1,464,907	△2,384,581	△2,151,519
(配当等相当額)	(1,964,346)	(3,478,406)	(3,192,527)
(売買損益相当額)	(△3,429,253)	(△5,862,987)	(△5,344,046)
(F) 合計(C+D+E)	△2,446,953	△3,037,424	△1,076,654
(G) 収益分配金	△156,733	△234,078	△216,854
次期繰越損益金(F+G)	△2,603,686	△3,271,502	△1,293,508
追加信託差損益金	△1,464,907	△2,384,581	△2,151,519
(配当等相当額)	(1,968,164)	(3,489,643)	(3,194,093)
(売買損益相当額)	(△3,433,071)	(△5,874,224)	(△5,345,612)
分配準備積立金	1,234,971	1,347,520	1,296,096
繰越損益金	△2,373,750	△2,234,441	△438,085

(注1) (A) 有価証券売買損益は期末の評価換えによるものを含みます。

(注2) (B) 信託報酬等には信託報酬に対する消費税等相当額を含めて表示しています。

(注3) (E) 追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定をした額から元本を差し引いた差額分をいいます。

(注4) 分配金の計算過程は以下の通りです。

	第9期	第10期	第11期
(a) 費用控除後の配当等収益	296,648円	394,394円	327,509円
(b) 費用控除後・繰越欠損金補填後の有価証券売買等損益	0円	0円	0円
(c) 収益調整金	1,968,164円	3,489,643円	3,194,093円
(d) 分配準備積立金	1,095,056円	1,187,204円	1,185,441円
(e) 分配可能額(a+b+c+d)	3,359,868円	5,071,241円	4,707,043円
1万口当たり分配可能額	836.03円	866.59円	889.95円
(f) 分配金額	156,733円	234,078円	216,854円
1万口当たり分配金(税引前)	39円	40円	41円

■分配金のお知らせ

決算期	年月日	1万口当たりの分配金（税込）
第9期	2025年1月6日	39円
第10期	2025年3月6日	40円
第11期	2025年5月7日	41円

(注1) 受益者が収益分配金を受け取る際、収益分配金落ち後の基準価額が個別元本と同額の場合または個別元本を上回っている場合には、収益分配金の全額が普通分配金となり、収益分配金落ち後の基準価額が個別元本を下回っている場合には、その下回る部分の額が元本払戻金(特別分配金)となります。

(注2) 元本払戻金(特別分配金)が発生した場合は、収益分配金発生時に個々の受益者の個別元本から当該元本払戻金(特別分配金)を控除した額が、その後の個々の受益者の個別元本となります。

(注3) 個人の受益者が受け取る普通分配金に対する課税について、20.315%(所得税15%、復興特別所得税0.315%および地方税5%)の税率で源泉徴収(申告不要)されます。

※外国税額控除の適用となつた場合には、分配時の税金が上記と異なる場合があります。

※法人の受益者の場合は取扱いが異なります。

※税法が改正された場合等には、内容が変更となる場合があります。

＜お知らせ＞

- 2025年4月1日付で投資信託及び投資法人に関する法律第14条の改正に伴い、投資信託約款中の関連条項に所要の変更を行いました。2023年11月に「投資信託及び投資法人に関する法律」の一部改正が行われ、交付運用報告書については書面交付を原則としていた規定が変更されました。本件により、デジタル化の推進を通じて顧客の利便性向上を図るとともに、ペーパーレス化による地球環境の保全など、サステナビリティへの貢献に繋がるものと捉えております。今後も顧客本位の業務運営を確保しつつ、電磁的方法での情報提供を進めてまいります。

〈補足情報〉

■フィデリティ・Jリート・マザーファンドの組入資産の明細

下記は、2025年5月7日現在におけるフィデリティ・Jリート・マザーファンド全体(14,381,642,104口)の内容です。

●ファンド・オブ・ファンズが組入れた邦貨建ファンドの明細

銘柄	2024年11月6日現在		2025年5月7日現在		
	単位数又は口数	単位数又は口数	評価額	比	率
サンケイリアルエステート投資法人	千口 12,368	千口 10,077	千円 897,860	1.2	1.2
SOSiLA物流リート投資法人	8,293	12,858	1,468,383	2.0	2.0
産業ファンド投資法人	15,446	34,133	4,010,627	5.6	5.6
アクティビア・プロパティーズ投資法人	1,731	2,465	862,750	1.2	1.2
日本プロロジスリート投資法人	25,327	27,855	6,590,493	9.1	9.1
星野リゾート・リート投資法人	1,328	1,176	270,480	0.4	0.4
Oneリート投資法人	0,079	1,749	431,653	0.6	0.6
イオンリート投資法人	30,139	33,594	4,239,562	5.9	5.9
ヒューリックリート投資法人	24,341	31,974	4,748,139	6.6	6.6
日本リート投資法人	8,27	37,882	3,254,063	4.5	4.5
トーセイ・リート投資法人	0,169	4,907	628,096	0.9	0.9
ヘルスケア&メディカル投資法人	2,878	1,704	188,292	0.3	0.3
サムティ・レジデンシャル投資法人	1,127	—	—	—	—
野村不動産マスターファンド投資法人	24,593	29,644	4,298,380	6.0	6.0
ラサールロジポート投資法人	—	2,707	375,460	0.5	0.5
スター・ア・ジア不動産投資法人	7,273	33,208	1,833,081	2.5	2.5
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	22,896	3,19	330,165	0.5	0.5
投資法人みらい	—	12,206	511,431	0.7	0.7
三菱地所物流リート投資法人	—	4,104	495,352	0.7	0.7
CREロジスティクスファンド投資法人	7,184	1,974	287,019	0.4	0.4
タカラレーベン不動産投資法人	0,443	11,75	1,015,200	1.4	1.4
日本ビルファンド投資法人	12,285	4,254	564,931	0.8	0.8
ジャパンリアルエステイト投資法人	5,414	37,293	4,251,402	5.9	5.9
オリックス不動産投資法人	35,908	20,771	3,759,551	5.2	5.2
日本プライムリアルティ投資法人	5,085	2,152	762,884	1.1	1.1
NTT都市開発リート投資法人	27,19	10,047	1,355,340	1.9	1.9
グローバル・ワン不動産投資法人	0,386	—	—	—	—
ユナイテッドアーバン投資法人	20,848	19,607	3,033,202	4.2	4.2
森トラストリート投資法人	1,666	13,351	863,809	1.2	1.2
インヴィンシブル投資法人	60,202	58,637	3,477,174	4.8	4.8
フロンティア不動産投資法人	1,993	8,744	700,394	1.0	1.0
KDX不動産投資法人	41,442	44,674	6,710,034	9.3	9.3
大和証券オフィス投資法人	—	2,134	647,669	0.9	0.9
阪急阪神リート投資法人	1,233	—	—	—	—
大和ハウスリート投資法人	23,229	7,22	1,727,746	2.4	2.4
ジャパン・ホテル・リート投資法人	16,706	12,329	879,057	1.2	1.2
大和証券リビング投資法人	58,013	63,633	5,835,146	8.1	8.1
ジャパンエクセレント投資法人	2,167	—	—	—	—
合計	口数、金額	507,652	604,003	71,304,836	—
	銘柄数 < 比率 >	34	34	—	<98.8%>

(注1) 合計欄のく 内は、純資産総額に対する評価額の比率。

(注2) 評価額の単位未満は切捨て。

フィデリティ・Jリート・マザーファンド

運用報告書

《第13期》

決算日 2024年10月15日

(計算期間: 2023年10月17日から2024年10月15日まで)

■当ファンドの仕組みは次の通りです。

運用方針	●わが国の取引所に上場(これに準ずるものを含みます。)されている不動産投資信託証券(リート)を主な投資対象とし、投資信託財産の成長を図ることを目標として運用を行います。 ●不動産投資信託証券(リート)の組入比率は、原則として高位を維持します。
主要運用対象	わが国の取引所に上場されている不動産投資信託証券(リート)を主な投資対象とします。
組入制限	株式への直接投資は行いません。 不動産投資信託証券への投資割合には、制限を設けません。

■最近5期の運用実績

決算期	基準価額	投資信託		投資証券組入比率	純資産額
		期騰落率	中率		
9期(2020年10月15日)	円 36,506	% △17.8	% —	% 99.6	百万円 38,941
10期(2021年10月15日)	47,753	30.8	—	99.9	42,118
11期(2022年10月17日)	46,281	△3.1	—	99.4	41,152
12期(2023年10月16日)	47,895	3.5	—	98.6	45,133
13期(2024年10月15日)	46,618	△2.7	—	99.4	69,598

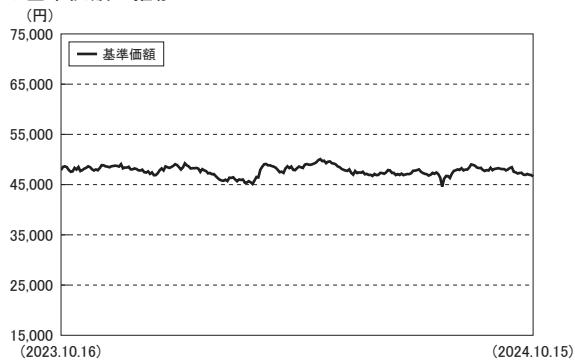
■当期中の基準価額等の推移

年月日	基準価額	騰落率	投資信託組入比率	投資証券組入比率
(期首) 2023年10月16日	円 47,895	% —	% —	% 98.6
10月末	47,891	△0.0	—	98.4
11月末	49,069	2.5	—	99.3
12月末	48,219	0.7	—	99.0
2024年1月末	48,176	0.6	—	98.9
2月末	46,017	△3.9	—	98.1
3月末	48,567	1.4	—	96.2
4月末	49,225	2.8	—	98.5
5月末	47,707	△0.4	—	99.2
6月末	47,334	△1.2	—	98.9
7月末	47,415	△1.0	—	98.9
8月末	48,392	1.0	—	98.4
9月末	47,547	△0.7	—	98.3
(期末) 2024年10月15日	46,618	△2.7	—	99.4

(注) 謄落率は期首比です。

■運用経過の説明

●基準価額の推移



●基準価額の主な変動要因

当期の当ファンドの騰落率は、-2.7%でした。

当期の東証REIT指数は、日銀の金融政策修正を背景とした金利上昇に対する警戒感が重石となつたほか、大きく上昇した株式市場へとJリート市場から資金が流出したことなどから、軟調に推移しました。このような市場の動きに概ね連動する形で、基準価額も推移しました。

■投資環境

当期における東証REIT指数の騰落率は-6.6%、配当込みのトータル・リターンでは-2.3%でした。

当期のJリートは、日銀の政策変更を背景とした金利上昇に対する警戒感が重石となる中で始まり、日米の長期金利が上昇したことや、大きく上昇した株式市場へとJリート市場から資金が流出したことなどを背景に、1月下旬からは下げ足を速める展開となりました。市場で日銀の政策転換の織り込みが進み、その後、実際に日銀がマイナス金利政策の終了を決定した上で当面は緩和的な金融環境を継続すると強調したことや、Jリートの割安感に着目した買いが入ったことなどからJリートは3月半ばに大きく反発しましたが、5月に入つて日銀の利上げ観測などを背景に国内長期金利が一段と上昇すると反落を余儀なくされ、その後は日銀の金融政策や長期金利の動向に神経質に反応し、狭いレンジでの値動きが続きました。日銀の金融政策決定会合で追加利上げが決定され、大きく下落した日本株式市場に連動し、8月初めにJリートも急落を強いられる場面もありましたが、すぐに切り返し、日銀の追加利上げに対する観測が後退する中で、オフィス市況の回復も支えとなつて値を戻しました。10月以降は日米長期金利の上昇などが重石となり、軟調に推移して期を終えました。

●ポートフォリオ

当期についても従来通り、個別銘柄選択を重視したポートフォリオの運用を行いました。

プラスに影響した主な組入銘柄は、インヴィンシブル投資法人、G LP投資法人、日本ビルファンド投資法人などでした。逆にマイナスに影響した組入銘柄は、日本プロジェクトリート投資法人、大和ハウスリート投資法人、大和証券リビング投資法人などでした。

■今後の運用方針

製薬・医療業界への巨額の富の移転を主とした実質的な現代貨幣理論(MMT)が引き起こしたインフレへの対処のために、各国中央銀行は金融引き締めを余儀なくされましたが、利上げによる景気への悪影響が強まるにつれ利下げのフェーズへと移行してきております。日本はまだ周回遅れで利上げのフェーズにあります。グローバルな景気悪化の影響を免れることはないでしょう。景気悪化に対して各国政府が再びインフレ税による巨額の財政支出に頼るリスクは高いことに加えて、ペトログローバル体制にも綻びが見え始めており、引き続き円やドルといった管理通貨価値の毀損に対する資産保全が重要なテーマになってくると思われます。このような状況の中でも、不動産という実物資産に裏付けられたリートは長期的な資産保全のための分散投資先として相対的に優位な位置にあると考えられます。また景気悪化と共に、日銀も周回遅れで低金利政策に再び追い込まれる蓋然性が高まるにつれ、金利と比較したリートの分配金利回りの高さも際立つくると思われます。

サブセクター別に見ていくと、オフィスは今後リモートワークが構造的に増えていく悪影響を受けることが免れないと思われる一方、安定した賃料収入が期待できる物流や住宅、固定賃料に支えられた商業セクターは比較的安定した推移が見込まれます。なお大統領選後の米国の状況、地政学リスクなど、ホテルセクターのファンダメンタルズにかかるリスクは注視していくことが重要であると考えています。銘柄選択に関しては、今後ともバリュエーションを徹底的に吟味して、割安な銘柄に投資を行っていく方針です。市場が悲観的なときに買い進め、楽観的なときに早めに利益確定することを徹底し、パフォーマンスの向上を目指します。

■1万口（元本10,000円）当たりの費用明細

(2023年10月17日～2024年10月15日)

項目	金額
(a)売買委託手数料 (投資証券)	38円 (38)
(b)有価証券取引税	—
(c)その他費用	—
合計	38

(注) 費用明細の項目の概要および注記については、前述の「1万口（元本10,000円）当たりの費用明細」をご参照ください。

■売買及び取引の状況 (2023年10月17日から2024年10月15日まで)

●投資信託受益証券、投資証券

	買 付		売 付	
	単位数または口数	金 額	単位数または口数	金 額
サンケイリアルエステート投資法人	千口 0.085 (-)	千円 7,160 (-)	千口 1,368 (-)	千円 113,700 (-)
S O S i L A 物流リート投資法人	7.708 (-)	900,503 (-)	0.025 (-)	2,915 (-)
日本アコモレーションファンド投資法人	0.916 (-)	548,091 (-)	5.389 (-)	3,354,242 (-)
森ヒルズリート投資法人	0.236 (-)	33,355 (-)	0.486 (-)	69,187 (-)
産業ファンド投資法人	16.27 (-)	2,023,990 (-)	11.342 (-)	1,517,011 (-)
アドバンス・レジデンス投資法人	0.135 (-)	40,035 (-)	0.135 (-)	45,570 (-)
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	— (△8.735)	— (-)	— (-)	— (-)
アクティビア・プロパティーズ投資法人	2.764 (-)	954,472 (-)	1.255 (-)	417,944 (-)
G L P 投資法人	39.542 (-)	4,909,433 (-)	62.493 (-)	8,295,431 (-)
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	1.542 (-)	462,250 (-)	1.542 (-)	486,299 (-)
日本プロロジスリート投資法人	21.462 (-)	5,613,550 (-)	8.617 (-)	2,294,640 (-)
星野リゾート・リート投資法人	1.512 (-)	841,960 (-)	0.771 (-)	406,003 (-)
O n e リート投資法人	0.408 (-)	102,187 (-)	0.641 (-)	167,111 (-)
イオンリート投資法人	15.456 (-)	2,097,324 (-)	9.218 (-)	1,264,544 (-)
ヒューリックリート投資法人	23.639 (-)	3,417,022 (-)	3.909 (-)	595,097 (-)
日本リート投資法人	5.863 (-)	1,948,514 (-)	1.367 (-)	462,652 (-)
ケネディクス商業リート投資法人	— (△7.409)	— (-)	— (-)	— (-)
ヘルスケア&メディカル投資法人	0.316 (-)	42,165 (-)	0.404 (-)	51,008 (-)
サムティ・レジデンシャル投資法人	1.355 (-)	143,209 (-)	0.573 (-)	61,861 (-)
野村不動産マスターファンド投資法人	35.441 (-)	5,206,341 (-)	33.008 (-)	5,014,490 (-)
スターアジア不動産投資法人	5.542 (-)	303,406 (-)	0.014 (-)	758 (-)
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	5.895 (-)	2,551,782 (-)	1.217 (-)	541,390 (-)
三菱地所物流リート投資法人	3.235 (-)	1,218,804 (-)	5.726 (-)	2,183,611 (-)
C R E ロジスティクスファンド投資法人	7.387 (-)	1,059,719 (-)	0.308 (-)	45,978 (-)
タカラレーベン不動産投資法人	2.635 (-)	248,406 (-)	5.909 (-)	572,127 (-)
アドバンス・ロジスティクス投資法人	6.722 (-)	815,182 (-)	1.07 (-)	139,503 (-)

	買付		売付	
	単位数または口数	金額	単位数または口数	金額
日本ビルファンド投資法人	千口 3,674 (9,828)	千円 2,179,136 (-)	千口 8,397 (-)	千円 4,988,612 (-)
ジャパンリアルエステイト投資法人	9,271 (-)	4,992,230 (-)	9,812 (-)	5,260,584 (-)
日本都市ファンド投資法人	30.31 (-)	2,816,864 (-)	30.474 (-)	2,814,196 (-)
オリックス不動産投資法人	42.305 (-)	6,908,328 (-)	2,224 (-)	368,023 (-)
日本プライムリアルティ投資法人	7.47 (-)	2,474,884 (-)	4,259 (-)	1,473,658 (-)
N T T都市開発リート投資法人	25.047 (-)	2,973,416 (-)	0,546 (-)	66,501 (-)
東急リアル・エステート投資法人	3.361 (-)	533,524 (-)	3,361 (-)	536,023 (-)
グローバル・ワン不動産投資法人	6.949 (-)	700,763 (-)	5,506 (-)	559,902 (-)
ユナイテッドアーバン投資法人	19.771 (-)	2,780,259 (-)	1.15 (-)	165,868 (-)
森トラストリート投資法人	— (-)	— (-)	0.498 (-)	36,487 (-)
インヴィンシブル投資法人	32.524 (-)	2,199,344 (-)	11.118 (-)	700,417 (-)
フロンティア不動産投資法人	2.233 (-)	999,432 (-)	3.255 (-)	1,425,885 (-)
日本ロジスティクスファンド投資法人	5.332 (-)	1,421,824 (-)	5.332 (-)	1,464,067 (-)
福岡リート投資法人	0.36 (-)	52,281 (-)	0.36 (-)	53,271 (-)
K D X不動産投資法人	37.902 (24.151)	5,735,390 (-)	27.219 (-)	4,336,098 (-)
いちごオフィスリート投資法人	2.572 (-)	205,826 (-)	2.572 (-)	215,419 (-)
阪急阪神リート投資法人	2.178 (-)	288,422 (-)	0.945 (-)	122,727 (-)
大和ハウスリート投資法人	22.709 (-)	5,682,226 (-)	7.133 (-)	1,844,586 (-)
ジャパン・ホテル・リート投資法人	10.433 (-)	823,762 (-)	8.833 (-)	653,549 (-)
大和証券リビング投資法人	45.931 (-)	4,792,195 (-)	2.882 (-)	309,224 (-)
ジャパンエクセレント投資法人	9.257 (-)	1,120,671 (-)	6.985 (-)	863,034 (-)

(注1) 金額は受渡し代金。

(注2) 買付()内は分割割当、合併等による増減分で、上段の数字には含まれておりません。

(注3) 売付()内は償還による減少分で、上段の数字には含まれておりません。

(注4) 金額の単位未満は切捨て。

■利害関係人との取引状況等 (2023年10月17日から2024年10月15日まで)

期中における当ファンドに係る利害関係人との取引はありません。

(注) 利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人です。

■組入資産の明細 (2024年10月15日現在)

●ファンド・オブ・ファンズが組入れた邦貨建ファンドの明細

銘柄	期首(前期末)	当期末			比率
		単位数又は口数	単位数又は口数	評価額	
サンケイリアルエステート投資法人	千口 13,651	千口 12,368	千円 998,097		% 1.4
S O S i L A 物流リート投資法人	—	7,683	857,422		1.2
日本アコモデーションファンド投資法人	4,473	—	—		—
森ヒルズリート投資法人	0.25	—	—		—
産業ファンド投資法人	7,515	12,443	1,439,655		2.1
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	8,735	—	—		—
アクティビア・プロパティーズ投資法人	—	1,509	492,688		0.7
G L P 投資法人	22,951	—	—		—
日本プロロジスリート投資法人	13,995	26,84	6,508,700		9.4
星野リゾート・リート投資法人	—	0,741	355,680		0.5
O n e リート投資法人	0,233	—	—		—
イオンリート投資法人	23,901	30,139	3,918,070		5.6
ヒューリックリート投資法人	1,573	21,303	2,860,992		4.1
日本リート投資法人	2,959	7,455	2,381,872		3.4
ケネディクス商業リート投資法人	7,409	—	—		—
ヘルスケア&メディカル投資法人	3,126	3,038	342,990		0.5
サムティ・レジデンシャル投資法人	0,345	1,127	108,079		0.2
野村不動産マスタートファンド投資法人	23,257	25,69	3,642,842		5.2
スター・アジア不動産投資法人	—	5,528	288,008		0.4
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	—	4,678	1,889,912		2.7
三菱地所物流リート投資法人	2,491	—	—		—
C R E ロジスティクスファンド投資法人	—	7,079	993,183		1.4
タカラレーベン不動産投資法人	3,274	—	—		—
アドバンス・ロジスティクス投資法人	—	5,652	662,414		1.0
日本ビルファンド投資法人	7,18	12,285	1,600,735		2.3
ジャパンリアルエステート投資法人	5,955	5,414	3,042,668		4.4
日本都市ファンド投資法人	0,164	—	—		—
オリックス不動産投資法人	2,743	42,824	6,466,424		9.3
日本プライムリアルティ投資法人	3,208	6,419	2,166,412		3.1
N T T 都市開発リート投資法人	—	24,501	2,753,912		4.0
グローバル・ワン不動産投資法人	—	1,443	144,444		0.2
ユナイテッドアーバン投資法人	—	18,621	2,552,939		3.7
森トラストリート投資法人	0,498	—	—		—
インヴィンシブル投資法人	38,796	60,202	3,750,584		5.4
フロンティア不動産投資法人	2,938	1,916	794,182		1.1
K D X 不動産投資法人	—	34,834	5,197,232		7.5
阪急阪神リート投資法人	—	1,233	150,919		0.2
大和ハウスリート投資法人	11,842	27,418	6,284,205		9.0
ジャパン・ホテル・リート投資法人	15,895	17,495	1,229,898		1.8
大和証券リビング投資法人	10,475	53,524	5,009,846		7.2
ジャパンエクセレント投資法人	—	2,272	271,504		0.4
合計	口数、金額	239,832	483,674	69,156,518	—
	銘柄	数<比率>	28	31	<99.4%>

(注1) 合計欄のくじ内は、純資産総額に対する評価額の比率。

(注2) 評価額の単位未満は切捨て。

■投資信託財産の構成

(2024年10月15日現在)

項目	当期末	
	評価額	比率
投資証券	千円 69,156,518	% 98.4
コール・ローン等、その他	1,144,230	1.6
投資信託財産総額	70,300,749	100.0

(注) 評価額の単位未満は切捨て。

■資産、負債、元本及び基準価額の状況

(2024年10月15日現在)

項目	当期末
(A) 資産	円 70,300,749,554
コール・ローン等	160,525,449
投資証券(評価額)	69,156,518,700
未収入金	84,064,200
未収配当金	899,641,205
(B) 負債	円 702,424,096
未払金	106,159,283
未払解約金	596,264,813
(C) 純資産総額(A-B)	69,598,325,458
元本	14,929,439,947
次期繰越損益金	54,668,885,511
(D) 受益権総口数	14,929,439,947口
1万口当たり基準価額(C/D)	46,618円

(注1) 当ファンドの期首元本額、期中追加設定元本額、期中一部解約元本額は以下の通りです。

期首元本額	9,423,265,439円
期中追加設定元本額	8,406,697,741円
期中一部解約元本額	2,900,523,233円

(注2) 当ファンドの当期末元本額の内訳は以下の通りです。

ファイデリティ・Jリート・アクティイ・ファンド	6,528,357,611円
ファイデリティ・Jリート・アクティイ・ファンド(資産成長型)	1,195,632,366円
ファイデリティ・Jリート・アクティイ・ファンド(偏月決算型)	6,611,152円
ファイデリティ・Jリート・ファンド2(適格機関投資家専用)	7,198,838,818円

(注3) 上記表中の次期繰越損益金がマイナス表示の場合は、当該金額が投資信託財産の計算に関する規則第55条の6第10号に規定する額(元本の欠損)となります。

■損益の状況

当期 自2023年10月17日 至2024年10月15日

項目	当期
(A) 配当等収益	円 2,491,353,141
受取配当金	2,491,314,634
受取利息	38,506
その他の収益金	1
(B) 有価証券売買損益	△4,174,030,885
売買益	1,325,047,862
売買損	△5,499,078,747
(C) 当期損益金(A+B)	△1,682,677,744
(D) 前期繰越損益金	35,709,903,646
(E) 解約差損益金	△10,894,251,250
(F) 追加信託差損益金	31,535,910,859
(G) 合計(C+D+E+F)	54,668,885,511
次期繰越損益金(G)	54,668,885,511

(注1) (B) 有価証券売買損益は期末の評価換えによるものを含みます。

(注2) (E) 解約差損益金とあるのは、中途解約の際、元本から解約価額を差し引いた差額分をいいます。

(注3) (F) 追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定をした価額から元本を差し引いた差額分をいいます。

＜お知らせ＞

●2024年1月23日付で当ファンドの運用の実態に合わせ、外貨建資産への投資は行わないことを明確にするため、「運用の基本方針」および投資信託約款中の関連条項に所要の整備を行いました。