

【表紙】

【提出書類】

半期報告書

【提出先】

関東財務局長

【提出日】

2024年 5 月31日

【計算期間】

第21期中（自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日）

【ファンド名】

FCファンド ― レジット不動産証券投資信託
(FC Fund - RESIT Real Estate Securities Investment Trust)

【発行者名】

FCインベストメント・リミテッド
(FC Investment Ltd.)

【代表者の役職氏名】

取締役 リー・ワイ・リム
(Lee Wai Lim)

【本店の所在の場所】

英領西インド諸島、ケイマン諸島、グランド・ケイマンKY1-1111、私書箱
2681、ハッチンス・ドライブ、クリケット・スクエア、コンヤーズ・トラ
スト・カンパニー（ケイマン）リミテッド気付
(c/o Conyers Trust Company (Cayman) Limited, Cricket Square,
Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman
Islands, British West Indies)

【代理人の氏名又は名称】

弁護士 竹 野 康 造
弁護士 大 西 信 治

【代理人の住所又は所在地】

東京都千代田区丸の内二丁目 6 番1号 丸の内パークビルディング
森・濱田松本法律事務所

【事務連絡者氏名】

弁護士 竹 野 康 造
弁護士 大 西 信 治

【連絡場所】

東京都千代田区丸の内二丁目 6 番1号 丸の内パークビルディング
森・濱田松本法律事務所

【電話番号】

03 (6212) 8316

【縦覧に供する場所】

該当事項なし

1 【ファンドの運用状況】

FCファンド — レジット不動産証券投資信託

(FC Fund - RESIT Real Estate Securities Investment Trust)

(1) 【投資状況】

資産別および地域別の投資状況

(2024年3月末日現在)

資産の種類	国名	時価合計 (円)	投資比率 (%)
社債	ケイマン諸島	6,251,055,642	90.08
	日本	250,000,000	3.60
リミテッド・パートナー シップ持分	ケイマン諸島	263,452,476	3.80
小計		6,764,508,118	97.48
現金・その他の資産(負債控除後)		174,768,794	2.52
合計(純資産総額)		6,939,276,912	100.00

(注1) 投資比率とは、サブ・ファンドの純資産総額に対する当該資産の時価比率をいいます。以下同様。

(注2) ファンドは、ケイマン諸島の法律に基づいて設立されていますが、受益証券は、円建てのため以下の金額表示は別段の記載がない限り円貨をもって行います。

(注3) 本書の中で金額および比率を表示する場合、四捨五入してあります。したがって、合計の数字が一致しない場合があります。

投資資産

(a) 投資有価証券の主要銘柄

(i) 社債

(2024年3月末日現在)

順位	銘柄	種類	利率 (%)	償還日	額面金額 (円)	取得価格 (円)	時価 (円)	投資 比率 (%)
1	RESIT ALFA INC LIMITED RECOURSE ORDINARY PERFORMANCE NOTES	社債	—	2102年 8月31日	12,930,000,000	12,930,000,000	6,251,045,642	90.08
2	RFJ 合同会社 第5回無担保 社債	社債	0.1	2033年 6月15日	250,000,000	250,000,000	250,000,000	3.60
3	RESIT ALFA INC LIMITED RECOURSE SPECIAL PERFORMANCE NOTES	社債	—	—	10,000	10,000	10,000	0.00

（注）2024年3月31日現在、当ファンドが社債を通じて投資している不動産関連資産は、以下のとおりです。

	種類	投資比率（％）
1	不動産信託の受益権・現物不動産	69.07
2	現金・その他の資産（負債控除後）	24.62

（ii）リミテッド・パートナーシップ持分

（2024年3月末日現在）

順位	銘柄	発行地	種類	帳簿価額（円）		時価（円）		投資比率（％）
				単価	金額	単価	金額	
1	J-REIT Investment I L.P.	ケイマン諸島	リミテッド・パートナーシップ	426,000,000	426,000,000	263,452,476	263,452,476	3.80

（注）2024年3月末日現在、サブ・ファンドがリミテッド・パートナーシップを通じて投資している上場有価証券の主要銘柄は、以下のとおりです。

（2024年3月末日現在）

順位	銘柄	発行地	種類	口数	帳簿価額（円）		時価（円）		投資比率（％）
					単価	金額	単価	金額	
1	日本ビルファンド投資法人	日本	J-REIT	41	774,847	31,768,707	605,000	24,805,000	0.36
2	日本プロロジスリート投資法人	日本	J-REIT	68	296,723	20,177,179	269,600	18,332,800	0.26
3	ジャパンリアルエステイト投資法人	日本	J-REIT	34	730,386	24,833,123	539,000	18,326,000	0.26
4	野村不動産マスターファンド投資法人	日本	J-REIT	113	198,867	22,472,025	149,600	16,904,800	0.24
5	KDX不動産投資法人	日本	J-REIT	99	163,874	16,223,507	160,900	15,929,100	0.23
6	日本都市ファンド投資法人	日本	J-REIT	167	122,994	20,539,917	94,300	15,748,100	0.23
7	GLP投資法人	日本	J-REIT	118	139,387	16,447,709	126,800	14,962,400	0.22
8	大和ハウスリート投資法人	日本	J-REIT	56	302,072	16,916,038	258,600	14,481,600	0.21
9	アドバンス・レジデンス投資法人	日本	J-REIT	34	352,380	11,980,915	335,000	11,390,000	0.16
10	ユナイテッド・アーバン投資法人	日本	J-REIT	74	216,096	15,991,113	153,900	11,388,600	0.16

（b）投資不動産物件（2024年3月末日現在）

該当ありません。

（c）その他投資資産の主要なもの（2024年3月末日現在）

該当ありません。

(2) 【運用実績】

【純資産の推移】

2023年4月より2024年3月までの各月末の純資産の推移は次のとおりです。

	純資産総額（円）	受益証券 の種類	受益証券の純資産価格 （円）
2023年4月末日	7,127,424,895	円クラス	0.9085
		BRLクラス	1.4374
		AUDクラス	4.7911
5月末日	7,034,055,884	円クラス	0.9087
		BRLクラス	1.4531
		AUDクラス	4.8289
6月末日	7,034,393,196	円クラス	0.9078
		BRLクラス	1.6057
		AUDクラス	5.1477
7月末日	6,901,158,648	円クラス	0.8997
		BRLクラス	1.5970
		AUDクラス	5.0932
8月末日	6,871,400,151	円クラス	0.9025
		BRLクラス	1.5919
		AUDクラス	5.0509
9月末日	6,845,336,776	円クラス	0.9017
		BRLクラス	1.6198
		AUDクラス	5.1701
10月末日	6,800,389,931	円クラス	0.9018
		BRLクラス	1.6386
		AUDクラス	5.1657
11月末日	7,376,578,647	円クラス	0.9856
		BRLクラス	1.8001
		AUDクラス	5.7916
12月末日	7,205,307,087	円クラス	0.9754
		BRLクラス	1.7330
		AUDクラス	5.6517
2024年1月末日	7,184,106,017	円クラス	0.9739
		BRLクラス	1.7706
		AUDクラス	5.6869
2月末日	6,921,985,380	円クラス	0.9708
		BRLクラス	1.8063
		AUDクラス	5.7373

	純資産総額（円）	受益証券 の種類	受益証券の純資産価格 （円）
3月末日	6,939,276,912	円クラス	0.9788
		BRLクラス	1.8351
		AUDクラス	5.8784

（注） 会計年度末および中間期末の財務諸表において表示されている数値は、金融資産評価勘定について期末における公正価値を調整した数値が表示されることがあるため、募集目論見書に従って計算されている上記の純資産総額とは異なることがあります。以下同じです。

【分配の推移】

(円クラス受益証券)

	1口当たり分配金（円）
2023年4月	0.001
2023年5月	0.001
2023年6月	0.001
2023年7月	0.001
2023年8月	0.001
2023年9月	0.001
2023年10月	0.001
2023年11月	0.001
2023年12月	0.001
2024年1月	0.001
2024年2月	0.001
2024年3月	0.001

(ブラジルリアルクラス受益証券)

	1口当たり分配金（円）
2023年4月	0.007
2023年5月	0.007
2023年6月	0.007
2023年7月	0.007
2023年8月	0.007
2023年9月	0.007
2023年10月	0.007
2023年11月	0.007
2023年12月	0.007
2024年1月	0.007
2024年2月	0.007
2024年3月	0.007

(豪ドルクラス受益証券)

	1口当たり分配金（円）
2023年4月	0.0075
2023年5月	0.0075
2023年6月	0.0075
2023年7月	0.0075
2023年8月	0.0075
2023年9月	0.0075
2023年10月	0.0075
2023年11月	0.0075
2023年12月	0.0075
2024年1月	0.0075
2024年2月	0.0075
2024年3月	0.0075

【収益率の推移】

(円クラス受益証券)

計算期間	収益率(注)
2023年4月1日から2024年3月末日まで	9.18%

(注) 収益率(%) = $100 \times (a - b) / b$

a = 当該期間最終日の純資産価格(当該計算期間の分配金の合計額を加えた額)

b = 上記期間の直前の日(2023年3月末日)の純資産価格(分配落の額)

(ブラジルリアルクラス受益証券)

計算期間	収益率(注)
2023年4月1日から2024年3月末日まで	39.16%

(注) 収益率(%) = $100 \times (a - b) / b$

a = 当該期間最終日の純資産価格(当該計算期間の分配金の合計額を加えた額)

b = 上記期間の直前の日(2023年3月末日)の純資産価格(分配落の額)

(豪ドルクラス受益証券)

計算期間	収益率(注)
2023年4月1日から2024年3月末日まで	26.26%

(注) 収益率(%) = $100 \times (a - b) / b$

a = 当該期間最終日の純資産価格(当該計算期間の分配金の合計額を加えた額)

b = 上記期間の直前の日(2023年3月末日)の純資産価格(分配落の額)

２ 【販売及び買戻しの実績】

2024年３月末日前１年間における販売および買戻しの実績ならびに2024年３月末日現在の発行済口数は次のとおりです。

（円クラス受益証券）

販売口数	買戻口数	発行済口数
0 (0)	599,697,526 (599,697,526)	3,842,026,666 (3,842,026,666)

（注）（ ）内の数は本邦内における販売・買戻しおよび発行済口数です。

（ブラジルリアルクラス受益証券）

販売口数	買戻口数	発行済口数
0 (0)	43,192,471 (43,192,471)	171,795,565 (171,795,565)

（注）（ ）内の数は本邦内における販売・買戻しおよび発行済口数です。

（豪ドルクラス受益証券）

販売口数	買戻口数	発行済口数
0 (0)	472,586 (472,586)	8,021,207 (8,021,207)

（注）（ ）内の数は本邦内における販売・買戻しおよび発行済口数です。

3 【ファンドの経理状況】

FCファンド - レジット不動産証券投資信託

(1) 当ファンドの邦文の中間財務諸表は、日本において一般に公正妥当と認められる会計原則に準拠して作成された原文の中間財務書類を管理会社が翻訳したものです。これは「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」第76条第4項ただし書の規定の適用によるものです。

また、中間財務諸表に記載している金額は、円単位で表示しております。

(2) 当ファンドは、前中間計算期間(2022年9月1日から2023年2月28日まで)及び当中間計算期間(2023年9月1日から2024年2月29日まで)の中間財務諸表について、外国監査法人等(公認会計士法(昭和23年法律第103号)第1条の3第7項に規定する外国監査法人等をいいます。)の監査を受けておりません。

(1) 【資産及び負債の状況】

【中間貸借対照表】

FCファンド - レジット不動産証券投資信託

(単位：円)

	第20期 2023年 8 月31日現在	当中間計算期間末 2024年 2 月29日現在
資産の部		
流動資産		
預金	222,825,667	506,841,935
リミテッド・パートナーシップに対する投資	274,356,413	249,466,278
社債券	6,411,300,250	6,442,645,431
未収利息	81,126	61,980
流動資産合計	6,908,563,456	7,199,015,624
資産合計	6,908,563,456	7,199,015,624
負債の部		
流動負債		
派生商品評価勘定	4,353,536	4,078,472
未払収益分配金	14,192,346	248,306,319
未払受託者報酬	1,141,831	663,392
未払管理者報酬	1,448,405	1,410,385
未払販売者報酬	1,183,895	1,105,910
未払監査報酬	10,147,500	15,193,450
その他未払費用	4,695,792	6,272,316
流動負債合計	37,163,305	277,030,244
負債合計	37,163,305	277,030,244
純資産の部		
元本等		
元本	7,126,060,637	6,858,626,927
剰余金		
中間剰余金又は中間欠損金()	254,660,486	63,358,453
元本等合計	6,871,400,151	6,921,985,380
純資産合計	6,871,400,151	6,921,985,380
負債純資産合計	6,908,563,456	7,199,015,624

【中間損益及び剰余金計算書】

(単位：円)

	前中間計算期間 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日	当中間計算期間 自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日
営業収益		
受取利息	575,610	224,384
有価証券売買等損益	1,877,208,145	606,455,046
派生商品取引等損益	10,093,889	23,724,385
営業収益合計	1,887,877,644	630,403,815
営業費用		
受託者報酬	3,449,391	3,487,474
管理者報酬	8,923,203	9,010,090
販売者報酬	10,122,825	10,175,717
監査報酬	5,032,162	5,045,950
その他費用	9,249,750	9,517,108
営業費用合計	36,777,331	37,236,339
営業利益	1,851,100,313	593,167,476
経常利益	1,851,100,313	593,167,476
中間純利益	1,851,100,313	593,167,476
一部解約に伴う中間純利益金額の分配額	42,467,995	10,639,545
期首剰余金又は期首欠損金()	1,403,425,060	254,660,486
剰余金増加額又は欠損金減少額	98,173,455	10,330,724
当期追加信託に伴う剰余金増加額又は欠損金減少額	-	-
当期一部解約に伴う剰余金増加額又は欠損金減少額	98,173,455	10,330,724
分配金	801,248,856	274,839,716
中間剰余金又は中間欠損金()	297,868,143	63,358,453

(2) 【株式以外の投資有価証券明細表等】

FCファンド - レジット不動産証券投資信託

有価証券明細表

(2024年2月29日現在)

(単位：円)

種類	銘柄	券面総額	評価額
リミテッド・パートナーシップ	J-REIT Investment L.P.	426,000,000	249,466,278
リミテッド・パートナーシップ合計		426,000,000	249,466,278
社債券	RESIT ALFA INC LIMITED RECOURSE ORDINARY PERFORMANCE NOTES	12,930,000,000	6,192,635,431
	RFJ合同会社第5回無担保社債	250,000,000	250,000,000
	RESIT ALFA INC LIMITED RECOURSE SPECIAL PERFORMANCE NOTES	10,000	10,000
社債券合計		13,180,010,000	6,442,645,431
総合計		13,606,010,000	6,692,111,709

(単位：円)

区分	種類	契約額等		時価	評価損益
			うち1年超		
市場取引以外の取引	為替予約取引				
	買建				
	豪ドル	46,400,550	-	45,796,393	-604,157
	直物為替先渡取引				
	買建				
	ブラジルリアル	312,652,635	-	309,178,320	-3,474,315
	合計	359,053,185	-	354,974,713	-4,078,472

(注) 時価の算定方法は、通貨管理会社から提示されたロンドン時間午後4時のレートにより評価しております。

4 【管理会社の概況】

(1) 【資本金の額】（2024年3月末日現在）

発行済株主資本の額 5,000万円

発行済株式総数 1,000株

(2) 【事業の内容及び営業の状況】

管理会社の事業の目的には、定款に規定される以外の制限はなく、投資信託の管理会社として行為することを含みます。

管理会社は、2024年3月末日現在、以下のとおり、公募投資信託2本の管理・運用を行っています。

（2024年3月末日現在）

国別 （設立国）	種類別	本数	純資産の合計（通貨別）
ケイマン	公募	1	27,839,982.20米ドル
		1	6,939,276,912円

(3) 【その他】

本書提出前6か月以内において訴訟事件その他管理会社に重要な影響を与えたまたは与えることが予想される事実はありません。

5 【管理会社の経理の概況】

中間財務書類

- a．管理会社の日本文の中間財務書類は、日本において一般に公正妥当と認められる会計原則に準拠して作成された原文の中間財務書類を管理会社が翻訳したものです。これは、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」第76条第4項ただし書の規定の適用によるものです。
- b．管理会社の中間財務書類は、本国における独立監査人の監査を受けていません。
- c．管理会社の原文の中間財務書類は、日本円で表示されています。

(1) 【資産及び負債の状況】

FCインベストメント・リミテッド

中間貸借対照表

2024年2月29日現在

(単位：円)

資産の部		負債の部	
流動資産：	108,695,792	流動負債：	936,416
現金及び預金	25,807,788	未払金	936,416
売掛金	1,742,623	負債合計	936,416
未収入金	254,587	純資産の部	
短期貸付金	70,000,000	株主資本	107,759,376
営業投資有価証券	10,508,075	資本金	50,000,000
その他	382,719	利益剰余金	57,759,376
		その他利益剰余金	57,759,376
		繰越利益剰余金	57,759,376
		純資産合計	107,759,376
資産合計	108,695,792	負債純資産合計	108,695,792

(2) 【損益の状況】

FCインベストメント・リミテッド

中間損益計算書

自 2023年9月1日 至 2024年2月29日

(単位：円)

科目	金額	
売上高		10,929,384
売上原価		1,530,288
売上総利益		9,399,096
販売費及び一般管理費		5,978,034
営業利益		3,421,062
営業外収益		
受取利息	512,102	
為替差益	3,460	515,562
経常利益		3,936,624
税引前中間純利益		3,936,624
中間純利益		3,936,624