

【表紙】
【提出書類】 有価証券報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2026年2月27日

【計算期間】 第22期（自 2024年9月1日 至 2025年8月31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、KY1-1111、グランド・ケイマン、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 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外国法共同事業

【事務連絡者氏名】 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外国法共同事業

【電話番号】 03(6212)8316

【縦覧に供する場所】 該当事項なし

第一部 【ファンド情報】

第1 【ファンドの状況】

1 【ファンドの性格】

(1) 【ファンドの目的及び基本的性格】

サブ・ファンドの目的、信託金の限度額および基本的性格

レジット不動産証券投資信託(以下「サブ・ファンド」といいます。)はアンブレラ・ファンドであるFCファンド(以下「ファンド」といいます。)のサブ・ファンドです。

ファンドは、ケイマン諸島法に準拠し、2102年8月31日に終了する約99年の期間を存続期間として設定されたオープン・エンド型投資信託です。ファンドは、2003年10月2日付信託証書(5つの補遺信託証書ならびに退任および任命証書により改訂済)により設定され、その後、FCインベストメント・リミテッド(FC Investment Ltd.)(以下「管理会社」といいます。)とCIBC カリビアン・バンク・アンド・トラスト・カンパニー(ケイマン)リミテッド(CIBC Caribbean Bank and Trust Company (Cayman) Limited)(以下「受託会社」といいます。)との間の2009年12月1日付および2010年8月11日付の2つの改訂・再録信託証書により改定・再録され、さらに管理会社と受託会社との間の2011年9月29日付改訂・再録信託証書により改訂・再録されました(2011年10月20日付で効力発生)(以下「信託証書」といいます。)。レジット不動産証券投資信託は、ファンドの要項に従って設定されたサブ・ファンドです。本書は、サブ・ファンドの受益証券の発行に関係します。

サブ・ファンドには、現在、5種類のクラス受益証券があります。受託会社および管理会社は、別のクラス受益証券として、随時その他のポートフォリオを設定することができます。各受益証券は、割当てられ、発行される際に特定のクラスを参照するよう指定され、各当該受益証券の割当ておよび発行から生じる手取金は、サブ・ファンドの帳簿上、関連するクラスの信託財産を参照するよう指定されます。各クラスに帰属する資産および負債ならびに収益および費用は、各クラスに割当てられなければなりません。

サブ・ファンドの主要な投資目的は、ファンドの最終的な投資対象である収益源物件からの毎月の収益およびJ-REIT等からの収益を源泉として、円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券の受益者に対し毎月分配を行うところにあります。

サブ・ファンドの特色

サブ・ファンドは、主たる投資対象の一つであるケイマン諸島法に基づいて設立された会社であるレジット・アルファ・インク(RESIT Alfa Inc.)(以下「レジット・アルファ」といいます。)により発行され受託会社により保有される当初社債およびその後随時発行する追加社債(以下当初社債と合わせて「RAI社債」といいます。)(存在する場合)のすべてが早期償還または買い戻された場合には、信託期間満了日前にいつでも終了します。

レジット・アルファは、すべての当初社債およびすべてのその他のRAI社債の全部を早期償還する場合には、当該早期償還日後、直ちに、管理会社に対しその旨を通知します。管理会社は、レジット・アルファから通知を受けてから3暦日以内に、アイザワ証券株式会社(以下「アイザワ証券」または「販売会社」といいます。)に対し、RAI社債の全部が早期償還された旨を通知します。販売会社は、少なくともサブ・ファンドが解散される30暦日前までに、知れたる実質上の受益者に対し、かかるすべての当初社債およびすべてのその他のRAI社債の早期償還とその結果としてのサブ・ファンドの満期前解散について通知します。サブ・ファンドの保有するすべてのRAI社債の早期償還に基づき、サブ・ファンドの受益証券は強制的に買い戻され、サブ・ファンドも解散され、RAI社債の純償還金額が受益者に支払われます。

サブ・ファンドの資産は、受益者の利益のために保有され、随時、サブ・ファンドの受益証券の保有者のために、他のサブ・ファンドから分別され区別された信託として管理されます。サブ・ファンドの資産は、受託会社の利益のために保有されるものではなく、受託会社自身の財産を構成しません。

すべての受益者は、信託証書の要項により利益を受ける権利を有し、信託証書の要項に拘束されるとともに、信託証書の要項を了知するものとみなされます。

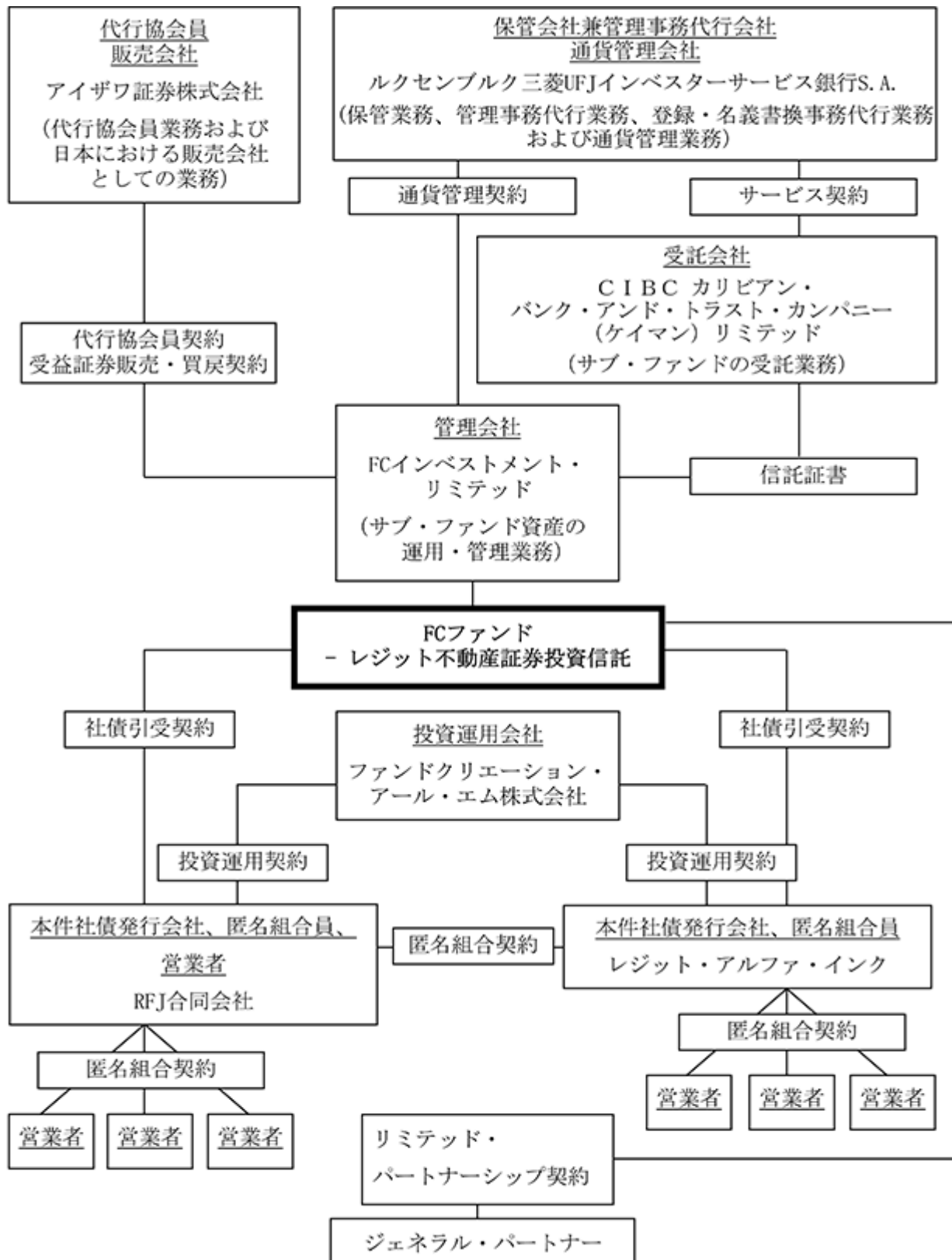
信託証書に従い、FCインベストメント・リミテッドは、ファンドの管理会社として行動し、受益証券の発行により集めた資金をRAI社債およびRFJ合同会社(下記「2投資方針(1)投資方針 その他の社債発行会社」参照)が発行する社債に投資します。また、サブ・ファンドは、リミテッド・パートナーシップを通じて、国内の金融商品取引所に上場しているJ-REITおよびJ-REITへ投資するETFへ投資します。信託証書に従い、CIBCカリビアン・バンク・アンド・トラスト・カンパニー(ケイマン)リミテッドが受託会社として行為し、その保管銀行および登録名義書換事務代行会社としての役割をルクセンブルク三菱UFJインベスターサービス銀行S.A.(Mitsubishi UFJ Investor Services & Banking (Luxembourg) S.A.)(以下「保管会社兼管理事務代行会社」といいます。)に委任しています。ただし、主たる受益者名簿は、ケイマン諸島において受託会社により保有されます。

(2) 【ファンドの沿革】

2003年9月9日	管理会社の設立
2003年10月2日	信託証券締結
2003年10月3日	信託証券第一補遺締結
2003年11月4日	サブ・ファンドの運用開始
2004年12月17日	信託証券第二補遺締結
2005年2月25日	信託証券第三補遺締結
2008年3月7日	信託証券第四補遺締結
2008年7月28日	信託証券第五補遺締結
2009年11月18日	受託会社の退任・任命証券締結
2009年12月1日	改訂・再録信託証券締結
2010年8月11日	改訂・再録信託証券締結
2011年9月29日	改訂・再録信託証券締結
2011年11月14日	ブラジルリアルクラスおよび豪ドルクラスの設定
2015年7月27日	改訂・再録信託証券の補遺信託証券締結

(3) 【ファンドの仕組み】

ファンドに関するスキーム（関係法人図）



管理会社とファンドの関係法人との契約関係

名称	ファンド運営上の役割	契約等の概要
FCインベストメント・リミテッド (FC Investment Ltd.)	管理会社	信託証書（改訂済）を受託会社と締結。信託証書は、サブ・ファンド資産の運用、管理、受益証券の発行、買戻しおよびサブ・ファンドの終了等について規定しています。
C I B C カリビアン・バンク・アンド・トラスト・カンパニー（ケイマン）リミテッド (CIBC Caribbean Bank and Trust Company (Cayman) Limited)	受託会社	信託証書（改訂済）を管理会社と締結。信託証書は、サブ・ファンド資産の運用、管理、受益証券の発行、買戻しおよびサブ・ファンドの終了等について規定しています。
ルクセンブルク三菱UFJインベスターサービス銀行S.A. (Mitsubishi UFJ Investor Services & Banking (Luxembourg) S.A.)	保管会社兼管理事務代行会社 通貨管理会社	2009年12月4日付でサービス契約（注1）を受託会社と締結。同契約は、サブ・ファンド資産の保管業務、管理事務代行業務および登録・名義書換事務代行業務について規定しています。 2011年10月3日付で通貨管理契約（注2）を管理会社と締結。同契約は、通貨管理業務について規定しています。
アイザワ証券株式会社	代行協会員 販売会社	2003年9月26日付で管理会社との間で代行協会員契約（改訂済）（注3）を締結。同契約は、代行協会員業務について規定しています。 2011年10月3日付で管理会社との間で受益証券販売・買戻契約（注4）を締結。同契約は、日本における販売会社としての業務について規定しています。

（注1）サービス契約とは、受託会社によって任命された保管会社兼管理事務代行会社が、サブ・ファンドの資産保管業務、管理事務代行業務および名義書換事務代行業務の提供を約する契約です。

（注2）通貨管理契約とは、保管会社兼管理事務代行会社が、管理会社の指示に従った通貨投資戦略の実行について約する契約です。

（注3）代行協会員契約とは、管理会社によって任命された代行協会員が、受益証券に関する目論見書の送付、純資産価格の公表ならびに日本の法令および日本証券業協会規則により作成を要する運用報告書等の文書の配布等を行うことを約する契約です。

（注4）受益証券販売・買戻契約とは、管理会社によって任命された販売会社が、受益証券の日本における募集の目的で管理会社から交付を受けた受益証券を日本の法令・規則および目論見書に準拠して販売することならびに日本の投資者からの取得申込み・買戻しの注文を管理会社に取次ぐことを約する契約です。

管理会社の概況

管理会社：	FCインベストメント・リミテッド (FC Investment Ltd.)		
1. 設立準拠法	管理会社は、ケイマン諸島の会社法に基づき、ケイマン諸島で2003年9月に免除会社として設立されました。ケイマン諸島の会社法(改正済)は、会社の設立、運営、株式の募集等、会社に関する基本的事項を規定しています。		
2. 事業の目的	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権限を含みます。		
3. 資本金の額	管理会社の2025年12月末日現在の資本金は5,000万円で、全額払込済みです。管理会社は、1株50,000円の記名式株式1,000株を発行済みです。		
4. 沿革	2003年9月9日に設立されました。		
5. 大株主の状況	株式会社ファンドクリエーショングループ	東京都千代田区麹町1丁目4番地半蔵門ファーストビル5階	1,000株 (100%)

(4) 【ファンドに係る法制度の概要】

準拠法の名称

サブ・ファンドは、ケイマン諸島の信託法(改正済)(以下「信託法」といいます。)に基づき登録されています。サブ・ファンドは、また、ケイマン諸島のミューチュアル・ファンド法(改正済)(以下「ミューチュアル・ファンド法」といいます。)により規制されています。

準拠法の内容

() 信託法

ケイマン諸島の信託の法律は、基本的には英国の信託法に従っており、英国の信託法のほとんどの部分を採用しており、この問題に関する英国判例法のほとんどを採用しています。さらに、ケイマン諸島の信託法は、英国の1925年受託者法を実質的に基礎としています。投資者は、受託会社に対して資金を払い込み、投資者(受益者)の利益のために投資運用会社はこれを運用します。各受益者は、信託資産持分比率に応じて権利を有します。

受託会社は、通常の忠実義務に服し、かつ受益権者に対して説明の義務があります。その機能、義務および責任の詳細は、ユニット・トラストの信託証書に記載されます。

大部分のユニット・トラストは、免除信託として登録申請されます。その場合、信託証書、ケイマン諸島の居住者またはケイマン諸島を本拠地とする者を(限られた一定の場合を除き)受益者とし、ない旨宣言した受託会社の法定の宣誓書が登録料とともに信託登記官に届出されます。

免除信託の受託会社は、受託会社、受益者、および信託財産が50年間課税に服さないとの約定を取得することができます。

免除信託は、信託登記官に対して、当初手数料および年次手数料を支払わなければなりません。

() ミューチュアル・ファンド法

後記「(6) 監督官庁の概要」の項をご参照ください。

(5) 【開示制度の概要】

ケイマン諸島における開示

() ケイマン諸島金融庁への開示

ファンドは、目論見書を発行しなければなりません。目論見書は、受益証券についてすべての重要な内容を記載し、投資者となろうとする者がファンドに投資するか否かについて十分な情報に基づき決定をなすために必要なその他の情報を記載しなければなりません。目論見書は、ファンドの詳細を記載した申請書とともにケイマン諸島金融庁（以下「CIMA」といいます。）に提出しなければなりません。

ファンドはCIMAが承認した監査人を選任し、会計年度終了後6か月以内に監査済会計書類を提出しなければなりません。監査人は、監査の過程において、ファンドに以下の事由があると信ずべき理由があることを知ったときはCIMAに報告する法的義務を負っています。

その義務を履行期が到来したときに履行できない、またはそのおそれがある場合。

投資者または債権者を害するような方法で、事業を行いもしくは行っている事業を自発的に解散し、またはそうしようと意図している場合。

会計が適切に監査できるような十分な会計記録を作成せずに事業を行いまたはそのように意図している場合。

欺罔的または犯罪的な方法で事業を行いまたはそのように意図している場合。

ミューチュアル・ファンド法、ミューチュアル・ファンド法に基づく規則、金融庁法（改正済）、マネー・ロンダリング防止規則（改正済）または免許の条件を遵守せずに事業を行いまたはそのように意図している場合。

ファンドは、毎年2月末日までにCIMAに年次報告書を提出しなければなりません。年次報告書は、純資産総額、受益者の数、ファンドの業績、投資タイプおよび資金の源泉、受託者および業務提供者など前年8月31日現在のファンドに関する重要な情報を要約します。

ファンドの監査人は、ビーディーオー インターナショナル（BDO International）のケイマンにおけるメンバーファームであるビーディーオー ケイマン リミテッド（BDO Cayman Ltd.）です。ファンドおよびサブ・ファンドの会計は日本の会計基準に準拠し、監査が行われます。

() 受益者に対する開示

入手可能なサブ・ファンドの直近の会計帳簿および記録書類(信託証書、サービス委託契約、匿名組合契約、販売・買戻契約、代行協会員契約、サービス契約および通貨管理契約を含みます。)は、管理会社および保管会社兼管理事務代行会社の営業所に備え置かれます。受益者およびその正当な代理人は、自己の受益権に関してのみ、合理的な通知をもって、通常の営業時間中いつでもかかる会計帳簿および記録書類を閲覧し、これらの写しを取得することができます。受益者登録簿(「登録簿」)の写しも、保管会社兼管理事務代行会社の営業所に備え置かれます(主たる登録簿は、ケイマンにおいて受託会社が保持します。)。保管会社兼管理事務代行会社は、管理会社と協力して、各評価日現在の純資産価格を算定します。さらに、サブ・ファンドの各会計年度の終了後、合理的に可能な限り速やかに(遅くともファンドの会計年度の終了から5か月以内に)、日本の会計基準に従った監査済年次報告書および監査報告書が作成されます。日本の会計基準に従った中間財務諸表(毎年2月の最終営業日までを対象とするもの)も、計算期間中の半期の終了後、合理的に可能な限り速やかに(遅くとも当該半期の終了から3か月以内に)作成されます。かかる財務諸表および報告書の写しは、登録簿に記載されている受益者の登録住所に宛て送付されます。

「営業日」とは、土曜日、日曜日以外の日で、日本およびルクセンブルグにおいて銀行が営業している日、その他管理会社が受託会社と協議の上、随時決定する日をいいます。

日本における開示

() 監督官庁に対する開示

(a) 金融商品取引法上の開示

管理会社は、日本における1億円以上の受益証券の募集をする場合、有価証券届出書を財務省関東財務局長に提出しなければなりません。投資者およびその他希望する者は、金融商品取引法に基づく有価証券報告書等の開示書類に関する電子開示システム(EDINET)等においてこれを閲覧することができます。

受益証券の販売会社または販売取扱会社は、交付目論見書(金融商品取引法の規定により、あらかじめまたは同時に交付しなければならない目論見書をいいます。)を投資者に交付します。また、投資者から請求があった場合は、請求目論見書(金融商品取引法の規定により、投資者から請求された場合に交付しなければならない目論見書をいいます。)を交付します。管理会社は、その財務状況等を開示するために、サブ・ファンドの各事業年度終了後6か月以内に有価証券報告書を、また、サブ・ファンドの各半期終了後3か月以内に半期報告書を、さらに、サブ・ファンドに関する重要な事項について変更があった場合にはそのつど臨時報告書を、それぞれ、財務省関東財務局長に提出します。投資者およびその他希望する者は、これらの書類をEDINET等において閲覧することができます。

(b) 投資信託及び投資法人に関する法律上の開示

管理会社は、受益証券の募集の取り扱い等を行う場合においては、あらかじめ、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に従い、サブ・ファンドにかかる一定の事項を金融庁長官に届け出なければなりません。また、管理会社は、ファンドの信託証書を変更しようとするとき等においては、あらかじめ、変更の内容および理由等を金融庁長官に届け出なければなりません。さらに、管理会社は、サブ・ファンドの資産について、サブ・ファンドの各計算期間終了後遅滞なく、投信法に従って、一定の事項につき運用報告書を作成し、金融庁長官に提出しなければなりません。

() 日本の受益者に対する開示

管理会社は、信託証書を変更しようとする場合であって、その変更の内容が重大なものである場合等においては、あらかじめ、日本の知れている受益者に対し、変更の内容および理由等を書面をもって通知しなければなりません。

管理会社からの通知等で受益者の地位に重大な影響を及ぼす事実は販売会社または販売取扱会社を通じて日本の受益者に通知されます。

前記のサブ・ファンドの運用報告書に記載すべき事項のうち重要なものを記載した書面（交付運用報告書）は、日本の知れている受益者に交付されます。運用報告書（全体版）は、管理会社のために代行協会のホームページに掲載されます。ただし、受益者から運用報告書（全体版）の交付請求があった場合には、交付されます。

(6) 【監督官庁の概要】

ファンドは、ミューチュアル・ファンド法に基づく投資信託として規制されています。CIMAは、ミューチュアル・ファンド法を確実に遵守させるための監督および執行の権限を有します。ミューチュアル・ファンド法に基づく規則は、毎年CIMAに対する指定された詳細事項および監査済財務書類の届出を要求しています。規制された投資信託として、CIMAは、いつでも受託会社に、トラストの財務書類の監査を行い、同書類をCIMAが指定する一定の期日までにCIMAに提出するよう指示することができます。かかるCIMAの要求を遵守しない場合、受託会社は、高額の罰金を課される結果となり、CIMAが、裁判所にトラストの解散を請求する結果となることがあります。

規制された投資信託が、その義務を履行できなくなったまたは履行できなくなる可能性がある場合、また投資者や債権者の利益を害する方法で業務を遂行もしくは遂行を企図し、または任意解散を行おうとしている場合、CIMAは、一定の措置を取ることができます。CIMAの権限には、受託会社の交替を要求すること、ファンドの適切な業務遂行について受託会社に助言を与える者を任命すること、または受託会社の業務監督者を任命すること等が含まれます。CIMAは、その他の権限（その他措置の承認を裁判所に申請する権限および規制されたミューチュアル・ファンドとしてのファンドの登録を取り消す権限を含みます。）を行使することができます。

2 【投資方針】

(1) 【投資方針】

サブ・ファンドの主要な投資目的は、ファンドの最終的な投資対象である収益源物件ならびにJ-REITおよびJ-REITへ投資するETFからの毎月の収益を源泉として、円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券については、受益者に対し毎月、分配を行うところにあります。

概論

サブ・ファンドの投資目的は、主にサブ・ファンドの資産を本件社債へ投資することにより、各対象匿名組合事業（別紙中で定義されています。）の実績に基づく収益を投資者に提供することを目的とします。受託会社は、本件社債の所持人として、サブ・ファンドのために、本件社債の元本およびクーポン（別紙中で定義されています。）に対する請求権を有し、その結果、間接的に、対象匿名組合事業から生じる匿名組合利益および匿名組合出資返還額を得ることができます。また、サブ・ファンドは、ケイマン諸島の法律の下で設立されたりミテッド・パートナーシップを通じて、国内の金融商品取引所に上場しているJ-REITおよびJ-REITへ投資するETFへ投資することにより、安定的な収益の確保を目指します。



サブ・ファンドの投資目的

サブ・ファンドの目的は、主に間接的に対象匿名組合に投資を行うことによる対象匿名組合事業の営業実績に応じて決定される収益（この収益は、対象匿名組合契約の利益分配、期間満了および期限前解約により実現されることとなります。）を投資者に提供する点にあります。かかる目的を達成するため、管理会社は、受益証券の発行により調達した資金を（ファンドおよびサブ・ファンドの負担する費用・経費を控除し、一時的な受益証券買戻し資金を留保した上で）RAI社債の発行会社としてのレジット・アルファ（この立場におけるレジット・アルファを「RAI社債発行者たるレジット・アルファ」といいます。詳細については、下記「RAI社債発行会社の概要」をご参照下さい。）の発行するRAI社債およびRFJ合同会社の発行する社債に対して投資します。各本件社債発行会社は、受託会社が買い付ける社債を発行すること、およびいくつかの営業者（別紙中で定義されています。）に匿名組合出資（別紙中で定義されています。）をすることを目的としています。匿名組合員（別紙中で定義されています。）またはその他の出資者の立場における本件社債発行会社を「匿名組合員たる本件社債発行会社」といいます。また、サブ・ファンドは、ケイマン諸島の法律に基づいて設立されたりミテッド・パートナーシップを通じて、国内の金融商品取引所に上場しているJ-REITおよびJ-REITへ投資するETFへ投資することにより、安定的な収益の確保を目指します。

各本件社債発行会社は、いくつかの営業者に対し、本件社債の発行によって調達した資金を匿名組合出資の形で出資します。また、本件社債の発行によって調達した資金の一部を、運営費用(税金を含みますが、それに限られません。)の支払のために、現金で保持することができます。

各対象匿名組合は、匿名組合員たる本件社債発行会社と営業者(匿名組合員たる本件社債発行会社から匿名組合出資を受けて匿名組合事業を営む会社をいい、以下も同様とします。)との間の対象匿名組合契約に従って、日本において日本法に基づいて組成されます。社債発行者たる本件社債発行会社と投資運用契約を締結している投資運用会社であるファンドクリエーション・アール・エム株式会社(以下「FCRM」といいます。)における投資政策委員会において(後記「(3)運用体制、本件社債発行会社に対する投資運用会社の概要」の項をご参照下さい。)、営業者を選択し、当該営業者への匿名組合またはその他の形態による出資額を決定します。

営業者に関する詳細な情報については、後記「()営業者のタイプ」の箇所をご覧ください。

サブ・ファンドの投資対象は、原則として円建て資産であり、サブ・ファンドの純資産総額の計算は、円建てで行われます。ブラジルリアルクラスおよび豪ドルクラスは、原則として、為替取引を行うことにより、日本円および各受益証券クラスについて定める取引対象通貨との間の短期金利差ならびに日本円に対する各取引対象通貨の値上がりに伴うリターンを追求します。

為替取引により期待される差損益は、下記のとおりです。

()日本円と取引対象通貨の短期金利の差から獲得できる「為替取引によるプレミアム(金利差相当分の収益)」

ブラジルリアルクラスと豪ドルクラスは、日本円のエクスポージャーについて各クラスの取引対象通貨との関係で為替取引を行います。したがって、各クラスの取引対象通貨の短期金利が、日本円の短期金利と比較して高い場合には、為替取引を行うことによって、通貨間の短期金利差を「為替取引によるプレミアム(金利差相当分の収益)」として実質的に獲得することが期待できます。逆に、各クラスの取引対象通貨の短期金利が、日本円の短期金利と比較して低い場合には、為替取引を行うことにより「為替取引によるコスト(金利差相当分の費用)」を負担することになります。

()取引対象通貨の為替変動

ブラジルリアルクラスと豪ドルクラスについて、取引対象通貨が対日本円で上昇(円安)した場合には、為替差益を獲得することができます。一方、取引対象通貨が対日本円で下落(円高)した場合には、為替差損が生じます。

為替取引は、通貨管理契約に従い、管理事務代行会社により行われます。ブラジルリアルクラスと豪ドルクラスに帰属する資産については、日本円に対する各取引対象通貨のエクスポージャーを得るために、原則として、(サブ・ファンドに関して行為する管理会社の代理人としての)保管会社兼管理事務代行会社が、外国為替予約取引および直物為替先渡取引(NDF)等を活用します。

(注)直物為替先渡取引(NDF)とは、一種の外国為替先物取引であり、決済時に元本部分への受渡しを行わずに、取引時に決定した取引レートと決済レートの差および元本金額により計算された額の受渡しを行う取引をいいます。



管理会社は、次のいずれかに該当する場合に一時的に上記の投資方針に沿った運用を行わないことがあります。

- (a) 当初設定日直後
- (b) 大量の受益証券の取得申込みまたは買戻請求が行われたと管理会社が単独で判断する場合
- (c) サブ・ファンドが投資する市場または投資対象に急激または大幅な変更が生じると管理会社がその単独の裁量において予測する場合
- (d) (イ)サブ・ファンドの終了の準備のため、または(ロ)サブ・ファンドの資産規模により、管理会社がその単独の裁量において、当該運用が合理的に必要であると判断する場合。

なお、サブ・ファンドがその目的を達成し、または重大な損失を回避できることは何ら保証されておりません。

本件社債発行会社および各営業者の投資方針

本件社債発行会社は、各営業者と匿名組合契約を締結し、各営業者に対し匿名組合出資を行います。各営業者は、本件社債発行会社より受領した匿名組合出資を「不動産関連資産」への投資に用いることにより対象匿名組合事業を営みます。「不動産関連資産」とは、直接または間接に日本の不動産に対する投資を行いまたは購入する法主体または団体が発行しまたは組成する証券、社債、持分およびその他の権利をいい、下記に掲げる資産を含みますが、これらに限られません。

- ()不動産信託の受益権
- ()資産流動化法に基づき不動産を取得する特定目的会社が発行する優先出資証券
- ()資産流動化法に基づき不動産を取得する特定目的会社が発行する特定社債
- ()不動産に関連する貸付債権（以下「不動産関連貸付債権」といいます。）
- ()主として不動産に投資する投資信託及び投資法人に関する法律に基づく投資信託の受益証券または投資法人の投資証券で上場しているものおよび同種の投資証券で上場していないもの（「J-REIT」）
- ()営業者が不動産関連資産を取得する他の匿名組合の匿名組合員の地位
- ()商業用不動産担保証券（「CMBS」）

対象匿名組合事業に関する詳細な情報については、「 ()営業者のタイプ」の箇所をご覧ください。

また、本件社債発行会社は、匿名組合出資とは別に、一般社団法人への出資を通じて間接的に、各営業者自体に対する出資持分を保有することがあり、サブ・ファンド償還の際には、かかる出資は本件社債発行会社により回収され、本件社債の償還資金に充当される予定です。

本件社債発行会社は、例外的に不動産関連資産に直接投資する場合があります。その場合、本書において「匿名組合出資」は不動産関連資産への直接投資を含む意味を持つことがあり、また「匿名組合利益」は不動産関連資産によって直接得られる利益を含む意味を持つことがあります。

サブ・ファンドの投資対象であるRAI社債の概要

サブ・ファンドは、主に、レジット・アルファの発行するRAI社債にその資産を投資します。以下は、RAI社債の要項の要約であり、実際の要項と併せて完全なものと認められることとなります。RAI社債に関するその他の情報は、本書の他の箇所に記載されています。完全なRAI社債の要項の写しは、管理会社の事務所に閲覧に供されており、有償で写しを入手することもできます。

種類	責任財産限定特約付利益参加型普通社債（以下「RAI普通社債」といいます。）および責任財産限定特約付利益参加型特殊社債（以下「RAI特殊社債」といいます。）
発行日	RAI普通社債およびRAI特殊社債につき、2003年11月4日
単位通貨	日本円
社債の（額面）金額	10,000円
発行価格	額面金額の100%
発行価額の総額	サブ・ファンドの受益者のために申し込まれ、発行された受益証券の金額に基づいて決定されます。
記名式・無記名式の別	記名式
順位	RAI普通社債は、相互に同等かつ同順位のレジット・アルファの債務であり、互いに優先性を有しません。 RAI特殊社債は、すべてのRAI普通社債が償還された後にのみ償還される点を除き、RAI普通社債と同じ地位を持ちます。RAI追加社債は、発行された場合は、RAI普通社債と同じ地位を持ちます。
格付	取得しておりません。
クーポン	社債発行者たるレジット・アルファが毎月各営業者から受領する匿名組合利益の合計額からレジット・アルファの費用を差し引いた額（ただし、0円以上）を、関係するクーポン支払日の直前の暦月の最終営業日に発行済のRAI社債数で除した額とします。なお、レジット・アルファが過年度から欠損金額を繰越している場合は、当該欠損金額を填補した後の金額をRAIクーポンの額により計算します。未払の額は、次回以降のRAIクーポンの支払日に持ち越されます。かかる未払いはRAI社債の債務不履行事由を構成しないものとし、未払いの額に遅延利息等は付されません。RAIクーポンの額は、各発行済RAI普通社債と、RAI特殊社債との間で差異はありません。

RAIクーポンの支払	RAI普通社債に関して、RAIクーポンは、本件社債の所持人に対し、2003年12月10日以降2102年8月10日まで毎月10日(営業日でない場合には、翌営業日)(それぞれを以下「RAIクーポン支払日」といいます。)に前回のRAIクーポン支払日(または関連する発行日)を含む暦月についてのRAIクーポンの額が支払われます。RAI追加社債が、2102年8月31日より後に到来するRAI社債最終満期日をもって発行された場合、2102年8月31日から当該RAI追加社債のRAI社債最終満期日までの期間についてのクーポンは、当該RAI追加社債の要項に定められます。2102年8月以降のRAI特殊社債についてのRAIクーポン支払日は、RAI追加社債(発行されていれば)と同日となります。各RAI社債償還日についてのクーポンは、()RAIにより受領された営業者からの匿名組合利益の合計額まで、または()本件社債発行会社により受領された総額が、営業者からの匿名組合利益の総額より大きい場合は、RAIにより受領された総額までとなります。この場合、支払の順序は i)前月末日に発生したクーポン、()前々月以前に発生して未払いであったクーポン、()仮払金(支払後、元本の返済に充当される場合があります。)の順とします。
元本の返済	レジット・アルファは、RAI社債償還日に、RAI社債所持人に対し、RAI社債の元本を返済します。
本件社債償還日	RAI普通社債については、RAI社債最終満期日または全部が早期償還される場合には当該早期償還日 RAI特殊社債は、RAI普通社債およびRAI追加社債がすべて償還される場合に償還されます。
本件社債最終満期日	RAI普通社債： 2102年8月31日(営業日でない場合には、直前の営業日) RAI特殊社債： レジット・アルファが解散される以前の日です。 RAI追加社債： RAI社債の要項に他に定める場合を除き、2102年8月31日(営業日でない場合には、直前の営業日)
償還額	RAI普通社債およびRAI追加社債一枚につき10,000円(他に規定される場合を除く。)。RAI特殊社債については、匿名組合出資返還額から、レジット・アルファの資本金を差引いた額です。

早期償還

1. 受託会社が、本書の「第2 2 買戻し手続等」の項の記載に従って受益証券を買戻す場合、社債発行者たるレジット・アルファは、RAI社債所持人の要求に基づき、RAI社債最終満期日の前の各評価日に、RAI社債の全部または一部を償還することができます。RAI社債の早期償還を求める場合、受益者からの適法な買戻し要求の受領後可及的速やかに、償還されるRAI社債の金額につき、管理会社からの書面による指示を受領し、RAI社債発行者たるレジット・アルファに対し、管理会社から指図された償還金額を記載した早期償還要求書を提出します。受託会社が受益証券を買戻す場面の詳細につきましては、本書の「第2 2 買戻し手続等」の項をご参照下さい。

2. 匿名組合の営業者がすべての不動産関連資産をRAI社債最終満期日前に現金化した場合、RAI社債発行者たるレジット・アルファは、RAI社債最終満期日前にすべての営業者から匿名組合出資返還額を受領した後、できる限り早く、RAI社債のすべて(一部は不可)を早期償還することができます。

早期償還の元本金額は、10,000円です。

レジット・アルファは、RAI社債所持人からの通知(以下「早期償還通知」)を受領後、RAI普通社債(または発行済みRAI追加社債)の一部またはすべてを償還します。早期償還通知には、償還されるべきRAI普通社債(またはRAI追加社債)数を明記するものとしします。

償還されるべき各RAI普通社債(またはRAI追加社債)は、償還通知の受領後最初の早期償還日に満期償還時に返還される元本額で償還されます。かかる早期償還日には、クーポンは支払われません。

レジット・アルファは、RAI社債所持人から早期償還通知を受領次第、RAI特殊社債を償還します。RAI特殊社債は、(1)すべての発行済みRAI普通社債およびRAI追加社債の早期償還、または(2)発行済みRAI普通社債およびRAI追加社債のRAI社債最終満期日のいずれか早い日の後最初に到来する早期償還日に償還されます。RAI特殊社債は、満期償還時に返還される元本額で償還されません。

早期償還日

各月の最終営業日

責任財産限定特約

RAI社債償還日が到来し、かつRAI社債発行者たるレジット・アルファがRAI社債に関しその時点で支払うべき元本および/またはRAIクーポンの全額を弁済しない場合であっても、RAI社債所持人は、レジット・アルファの資産(250米ドルの普通株式資本およびその営業を行うための取引手数料を除く)のみしか責任財産とすることができません。仮に、かかる責任財産が、RAI社債の元本、クーポンその他の支払うべき額の全額を支払うに足りなかったとしても、RAI社債所持人または受託会社は、未払額に関してRAI社債発行者たるレジット・アルファに対するその他の請求権を有するものではなく、当該部分に対する権利は失効することになります。RAI社債にかかる請求権はいずれも、RAI社債発行者たるレジット・アルファの保有資産、すなわち現預金および匿名組合員たるレジット・アルファが対象匿名組合中に有する權益ならびに直接保有する不動産関連資産に限定されます。また、かかる現預金および權益がRAI社債所持人の請求権を充足することができない範囲については、RAI社債所持人は、RAI社債発行者たるレジット・アルファの当該權益の実現およびRAI社債の要項に従った分配を要求する以外に、RAI社債に関する請求権を執行する手段を採ることができません。各RAI社債所持人は、社債発行者たるレジット・アルファに対する請求権がRAI社債の要項によって上記のとおり制限されており、現実の弁済額の総額が当該RAI社債所持人の請求権を充足するに足りない範囲については、かかる請求権が失効することに同意するものとします。また、RAI社債所持人は、当該不足額に関し、RAI社債発行者たるレジット・アルファに対して何らの法的措置を講じてはなりません。特に、RAI社債所持人あるいはその代理人は、不服申立て、またはRAI社債発行者たるレジット・アルファを清算する措置を講ずる権限を何ら有しません。

発行手取金の使途

発行手取金は、対象匿名組合に対する匿名組合出資および不動産関連資産の取得に用いられます。ただし、匿名組合出資の前に、RAI社債発行会社たるレジット・アルファの運営費用(税金を含みますが、それに限られません。)の支払のために必要な現金を控除し、保持することができます。

上場証券取引所
準拠法

該当事項はありません。

ケイマン諸島法

社債の計算代理人 株式会社東京共同会計事務所
社債の登録機関 メイプルズFSリミテッド

RAI社債発行会社の概要

レジット・アルファ（「RAI社債発行会社」。本項においては、「RAI社債発行会社」とは、「RAI社債発行会社たるレジット・アルファ」を意味します。）は、ケイマン諸島法に基づいて2003年10月2日に設立された免除会社です。RAI社債発行会社の登記上の事務所は、ケイマン諸島、KY1-1102、グラウンド・ケイマン、クィーンズゲイト・ハウス、私書箱1093号、メイプルズFSリミテッド気付です。

RAI社債発行会社の授権株式資本は250米ドルであり、額面1米ドルの普通株式250株に分割されています。RAI社債の発行日現在、メイプルズFSリミテッドに対し額面価格で発行されており、メイプルズFSリミテッドその他の受託会社またはその受託会社により信託宣言に従い信託財産の受託者として保有されています。

RAI社債発行会社は、従業員を雇用しません。

RAI社債発行会社の一定の事務（必要な会計書類および帳簿記録の作成、その他の会社組織、秘書および運営に関する事務処理を含みます。）は、RAI社債発行会社とメイプルズFSリミテッドとの間の事務委託契約に基づき、同社により行われます。

設立日以降および当初社債発行日現在、RAI社債発行会社は、RAI社債の発行に関連または附随する業務、匿名組合契約の締結ならびに本書およびRAI社債の発行に関する書類に明記されている事項以外には、重要な業務に従事する予定はありません。

RAI社債発行会社は、年次財務諸表を作成します。

RAI社債発行会社の会計期間は、一暦年に二期あり、それぞれ毎年2月末日および8月末日に終了します。

その他の社債発行会社

サブ・ファンドの資産は、レジット・アルファが発行する社債に加えて、RFJ合同会社が発行する社債にも投資されます。RFJ合同会社が発行する社債のクーポンは、社債発行に際してRFJ合同会社の取締役会により決定される固定利率です。

RFJ合同会社は、日本の会社法に基づく有限責任会社として設立されました。RFJ合同会社は、社債の発行、匿名組合契約の締結、不動産関連資産の保有および英文目論見書および社債の発行に関する書類に企図される事項に関する業務またはこれに付随する業務を除くいかなる重要な業務にも従事することはありません。

RFJ合同会社はまた、匿名組合員たるレジット・アルファとの匿名組合員契約に関して営業者として行為し、かかる契約の下でRFJ合同会社は、その業務から得られた利益をレジット・アルファに分配します。営業者としてRFJ合同会社が受領するあらゆる純利益のうちRFJ合同会社が発行する社債に支払うクーポン額を超える額は、かかる匿名組合契約の匿名組合員たるレジット・アルファに対する匿名組合利益として分配されます。

匿名組合の説明

() 日本法下の匿名組合制度

対象匿名組合契約中では、対象匿名組合契約は日本国商法第535条に規定されている匿名組合契約である旨規定されており、また、対象匿名組合の営業者と匿名組合員たる本件社債発行会社との関係は、同契約に明記される場合を除き、日本国商法第2編第4章に規定されている匿名組合の営業者と匿名組合員との関係である旨規定されています。

日本の商法上、匿名組合契約は、営業者たる一方当事者と、匿名組合員たる他方当事者との間で締結されます。匿名組合契約上、匿名組合員は営業者の営業に対して出資するにもかかわらず、営業については、両当事者が共同して行うのではなく、営業者が単独で行うとされています。

営業者は、匿名組合契約に従い、匿名組合員によって拘束されることなく、完全に自己の権限に基づいて営業活動を行います。営業者は、匿名組合の全財産を所有し、行う営業に関する責任を負います。匿名組合の財産は、匿名組合の営業から生じた債務が否かにかかわらず、営業者の債権者に対する責任財産となります。

営業者は、匿名組合員に利益を分配するためにその営業を営む必要があります。生じた利益は、営業者により匿名組合員に分配されます。営業者は、匿名組合員に対して善良な管理者の注意をもって営業を執行すべき義務を負っています。

商法第539条により、匿名組合員は、各営業年度の終了時点において、営業時間内に限り、営業者の貸借対照表および損益計算書の閲覧を求めることができ、また、営業者の業務および財産状況を検査することができます。さらに、重大な事由がある場合には、匿名組合員は、裁判所の許可を得て、何時にても営業者の業務および財産の状況を検査することができます。

() 対象匿名組合契約の概要

匿名組合員たる本件社債発行会社と各営業者とは、対象匿名組合契約を締結します。対象匿名組合は日本法上の「匿名組合」として組成されます。

対象匿名組合契約には、それぞれ、匿名組合員たる本件社債発行会社が、営業者により営まれる対象匿名組合事業（詳細については、下記の「() 営業者のタイプ」に記載されています。）に投資することに同意する旨規定されています。

匿名組合員たる本件社債発行会社は、社債発行者たる本件社債発行会社と投資運用契約を締結している投資運用会社であるFCRMにおける投資政策委員会で匿名組合出資をすべき営業者を選定し、かつ当該営業者に出資すべき匿名組合出資の額を決定した後、投資を実行します。各営業者は、匿名組合利益（別紙中で定義されています。）を匿名組合員たる本件社債発行会社に分配すること、および対象匿名組合の終了時に匿名組合員たる本件社債発行会社に対し匿名組合出資返還額を現金で返還することを目的として、対象匿名組合契約に従い、対象匿名組合を運営します。

() 営業者のタイプ

各営業者は、専ら匿名組合事業を営むために日本において設立された（または今後設立される）有限会社、合同会社、特定目的会社または株式会社です。各営業者は、設立以来、対象匿名組合事業およびそれに必要または関連する行為以外の重要な活動を行ったことがなく、今後行う予定はありません。各営業者は、対象匿名組合契約に基づいて匿名組合員たる本件社債発行会社より受領した匿名組合出資その他資金を用いて不動産関連資産に対する投資を行います。

各営業者は、日本において日本法に基づき匿名組合事業を営みますが、匿名組合出資の不動産関連資産への投資および当該投資の管理を行うについて必要な投資運用業（不動産関連特定投資運用業を行う旨）の登録を受けた金融商品取引業者、アセット・マネジャーおよび/またはその他の代理人を任命することができます。これらの金融商品取引業者、アセット・マネジャーおよびその他の代理人に対する報酬は、営業者が対象匿名組合のために支払います。既存の各営業者に対する金融商品取引業者として、FCRM（金融商品取引業者（登録番号関東財務局長（金商）第1867号）、総合不動産投資顧問業 登録番号国土交通大臣 総合 第44号、宅地建物取引業者（免許証番号東京都知事（4）第88602号）が任命されています。

() 匿名組合出資

対象匿名組合契約に基づき、匿名組合員たる本件社債発行会社は、本件社債の発行により集めた資金を匿名組合出資として出資します。各営業者は、かかる匿名組合出資を不動産関連資産への投資に用います。匿名組合出資および匿名組合出資を用いて取得した資産は、商法第536条の規定に従い営業者の財産となります。本件社債発行会社は、運営費用（税金を含みますが、それに限られません。）の支払のために必要な限度で必要な現金を保持することができます。各本件社債発行会社はFCRMを投資運用会社として任命しています。FCRMは、各本件社債発行会社に営業者の選択および各営業者に対する当初出資の金額について検討するため、投資政策委員会を設立します。投資政策委員会は、全体的なポートフォリオ構成、キャッシュフローおよびリスク・リターンを総合的に勘案して、投資を決定します。

投資政策委員会により選定された営業者は、匿名組合員たる本件社債発行会社と対象匿名組合契約を締結した後、受領した匿名組合出資を、不動産関連資産でその裏付け（収益源）となっている資産が下記の基準を充足する日本所在の不動産（以下「収益源物件」といいます。）であるものに投資します。下記の基準は、営業者の取得するすべてのタイプの不動産関連資産の裏付け資産に適用されます。

(a) 投資対象地域

東京都心およびその周辺地域（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）、ならびに人口30万人以上の全国主要地方都市を投資対象地域とします。

(b) 投資対象物件

居住系賃貸物件および商業用物件（開発中の物件を含みます。）等を投資対象物件とします。

(c) 収益源物件

各本件社債発行会社は、下記記載の営業者と個別に対象匿名組合契約を締結しており、本書作成日現在、営業者は、下記記載の各物件を収益源物件とする不動産関連資産を購入しています。

今後、新たな収益源物件が加わることがあり、また下記収益源物件の一部が処分されることがあります。

また、出資の形態が匿名組合出資以外の形に変更される可能性があります。

収益源物件の概要

	物件名	物件所在地	竣工	概要
1	レスピール早稲田	東京都新宿区	2014年11月	2LDK、2LDK+S、3LDKの賃貸マンション
2	リベルテ上野	東京都台東区	2008年7月	2階～13階：1LDK（各階1戸）、1K（各階3戸）の賃貸マンション
3	レリオン下落合	東京都新宿区	2007年3月	1K、1SLDKの賃貸マンション
4	SYFORME住吉	東京都江東区	2024年2月	1DKの賃貸マンション
5	ルミナス西日暮里	東京都荒川区	2020年7月	1K、1LDK、2LDKの賃貸マンション
6	パレスシンシア江東橋	東京都墨田区	2025年2月	1K、1LDKの賃貸マンション
7	サンセリテ南麻布	東京都港区	2021年9月	1DK、1LDK、1SLDK、2DK、2LDK、2SLDK、3LDKの賃貸マンション

[次へ](#)

収益源物件の概要

	物件名	プロパティ・マネジメント委託先/マスターリース会社	マスターリース種別(注1)	稼働率(注2)	地震リスク判断
					PML値(注3)
1	レスピール早稲田	株式会社トラストアドバイザーズ	パス・スルー	90%	4.0%
2	リベルテ上野	株式会社トラストアドバイザーズ	パス・スルー	100%	3.0%以下
3	レリオン下落合	株式会社トラストアドバイザーズ	パス・スルー	100%	4~7%
4	SYFORME住吉	株式会社シーラ	パス・スルー	98%	5.0%以下
5	ルミナス西日暮里	株式会社トラストアドバイザーズ	パス・スルー	100%	3.0%以下
6	パレスシンシア江東橋	株式会社トラストアドバイザーズ	パス・スルー	52%	5.0%以下
7	サンセリテ南麻布	株式会社トラストアドバイザーズ	パス・スルー	38%	3.0%以下

(注1) 「マスターリース種別」の欄には信託受託者または営業者とマスターリース会社との間で締結されたマスターリース契約に従いマスターリース会社とエンドテナントとの転貸借契約に基づく賃料と同額を信託受託者または営業者に支払うものを「パス・スルー」と記載しています。

(注2) 稼働率(各収益源物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合)については、2025年12月末時点での稼働率を記載しており、小数点第1位を四捨五入しています。

(注3) PMLとは、地震による予想最大損失率をいいます。物件の想定使用期間(50年間)中に、想定される最大規模の地震(50年間において10%の確率で発生する可能性のある大地震=再現期間475年に一度の大地震)により、どの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の物件の再調達価格に対する比率(%)で示しています。PML値の算出は、株式会社あぼろ建築舎に委託しております。

収益源物件の鑑定評価額

	物件名	不動産鑑定評価額 (百万円) (注1)	投資比率 (注2)
1	レスピール早稲田	1,560	16.5%
2	リベルテ上野	1,420	15.0%
3	レリオン下落合	900	9.5%
4	SYFORME住吉	1,520	16.1%
5	ルミナス西日暮里	820	8.7%
6	パレスシンシア江東橋	2,270	24.0%
7	サンセリテ南麻布	970	10.3%

(注1) 一般財団法人日本不動産研究所に収益源物件の鑑定評価を委託しており、価格時点は2025年11月末日です。

(注2) 「投資比率」の欄には保有する収益源物件の不動産鑑定評価額の総額に対する各物件の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

[次へ](#)

収益源物件の個別の概要は、以下のとおりです。「敷地面積」、「延床面積」および「構造・階数」の各項目には、登記簿に記録された事項を記載しています。また、容積率については指定容積率または前面道路の幅員により容積率が制限されている場合には制限された後の容積率を表記しています。

1) 営業者名：オーガスタ・プロパティ合同会社

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：レスピール早稲田）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：株式会社S M B C 信託銀行

物件所在地：東京都新宿区西早稲田2丁目4番20号

交通：東京メトロ東西線「早稲田」駅 徒歩6分

竣工：2014年11月

鑑定評価額：15億6,000万円

取得年月日：2021年8月31日

敷地面積：260.57㎡（78.82坪）

用途地域：商業地域

建蔽率：80%

容積率：500%

延床面積：1,370.43㎡（414.56坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

戸数：20戸

設計：（有）ノアプランニング一級建築士事務所

施工：（株）富士工

デベロッパー：（株）飯田産業

物件環境：中高層店舗付共同住宅を中心とした、「早稲田通り」沿いの地域で、最寄り駅まで徒歩6分、最寄り駅から「大手町」駅まで乗換なしで約12分と、交通利便性に優れ、また、周辺には生活利便施設も充実していることから、生活環境に優れた地域です。

概要（建築タイプ）：2LDK～3LDKの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積㎡	戸数	備考
A	61.20㎡	10	2LDK
B	61.61㎡	9	2LDK+S
C	61.61㎡	1	3LDK

2) 営業者名：パインバレー・プロパティール合同会社

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産(物件名：リベルテ上野)を信託財産とする信託受益権

受託銀行：三菱UFJ信託銀行株式会社

物件所在地：東京都台東区松が谷4丁目20番8号

交通：東京メトロ日比谷線「入谷」駅

JR山手線ほか「鶯谷」駅

竣工：2008年7月

鑑定評価額：14億2,000万円

取得年月日：2023年8月4日

敷地面積：330.58㎡(100.00坪)

用途地域：商業地域

建蔽率：80%

容積率：500%

延床面積：1,759.80㎡(532.34坪)

構造・階数：鉄筋コンクリート造陸屋根13階建

戸数：48戸

設計：株式会社エフ設計

施工：岩田地崎建設株式会社 東京支店

デベロッパー：不明

物件環境：高層共同住宅、戸建住宅を中心とした「言問通り」背後の住宅地域です。当該地域は繁華街にも近いことから住環境はやや劣るが、駅への接近性に優れ、単身者にとっては利便性の高い地域です。

概要(建築タイプ)：2~13階 1LDK(各階1戸)、1K(各階3戸)

1階 エントランス・管理人室・ゴミ置き場・駐輪場・駐車場(1台)

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	25.00m ²	36	1K
B	44.04m ²	12	1LDK

3) 営業者名：パインバレー・プロパティ合同会社

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：レリオン下落合）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：三菱UFJ信託銀行株式会社

物件所在地：東京都新宿区下落合4丁目2番14号

交通：西武新宿線「下落合」駅

竣工：2007年3月

鑑定評価額：9億円

取得年月日：2024年3月19日

敷地面積：201.81m²（61.05坪）

用途地域：近隣商業地域

建蔽率：80%

容積率：400%

延床面積：1,002.82m²（付属建物含む）（303.35坪）

構造・階数：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建

戸数：33戸

設計：株式会社ケイアンドエスプランニング

施工：工新建設株式会社

デベロッパー：不明

物件環境：高層共同住宅が建ち並ぶ「新目白通り」沿いの住宅地域です。当該地域は最寄り駅への接近性に優れ、最寄り駅から都心へ27分と良好なアクセスであり、周辺には生活利便施設が揃っていることから、利便性の高い地域です。

概要（建築タイプ）：1K、1SLDKの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	19.01m ²	9	1K
B	19.03m ²	9	1K
C	20.65m ²	4	1K
D	21.27m ²	4	1K
E	29.67m ²	2	1K
F	41.92m ²	5	1SLDK

4) 営業者名：バルタスロール・プロパティー合同会社

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：SYFORME住吉）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：株式会社S M B C 信託銀行

物件所在地：東京都江東区大島2丁目18番14号

交通：都営地下鉄新宿線「西大島」駅

竣工：2024年2月

鑑定評価額：15億2,000万円

取得年月日：2024年4月26日

敷地面積：312.03㎡（94.39坪）

用途地域：準工業地域

建蔽率：60%

容積率：400%

延床面積：1,329.31㎡（402.12坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造陸屋根13階建

戸数：46戸

設計：株式会社アクシス一級建築士事務所

施工：株式会社サンコービルド 東京支店

デベロッパー：不明

物件環境：「新大橋通り」沿いの個人商店などを中心とした店舗兼併用住宅等が多く建ち並ぶ住商混在地域でしたが、繁華性が低く、近年では容積率を活かした高層共同住宅等としての利用が進んでいます。当該地域は、最寄り駅から都心へ約20分と良好なアクセスであり、周辺には生活利便施設が揃っていることから、利便性の高い地域です。

概要（建築タイプ）：1DKの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	25.55m ²	11	1DK
B	25.64m ²	22	1DK
C	25.68m ²	11	1DK
D	29.95m ²	1	1DK
E	30.75m ²	1	1DK

5) 営業者名：バルタスロール・プロパティ合同会社

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産(物件名：ルミナス西日暮里)を信託財産とする信託受益権

受託銀行：株式会社S M B C 信託銀行

物件所在地：東京都荒川区西日暮里1丁目2番2号

交通：京成本線「新三河島」駅

J R 常磐線「三河島」駅

竣工：2020年7月

鑑定評価額：8億2,000万円

取得年月日：2024年11月20日

敷地面積：146.14m²(44.21坪)

用途地域：商業地域

建蔽率：80%

容積率：600%

延床面積：852.30m²(257.82坪)

構造・階数：鉄骨造陸屋根10階建

戸数：20戸

設計：株式会社金太郎ホーム一級建築士事務所

施工：株式会社金太郎ホーム

デベロッパー：不明

物件環境：中高層共同住宅、中層店舗付共同住宅等が建ち並ぶ都道沿いの地域です。

概要(建築タイプ)：1K、1LDK、2LDKの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	25.26m ²	2	1K
B	26.42m ²	2	1K
C	32.16m ²	2	1LDK
D	33.26m ²	7	1LDK
E	52.54m ²	7	2LDK

6) 営業者名：バルタスロール・プロパティ-合同会社

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：パレスシンシア江東橋）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：株式会社 S M B C 信託銀行

物件所在地：東京都墨田区江東橋 4 - 13 - 11

交通：J R 総武線、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅

竣工：2025年2月（新築）

鑑定評価額：22億7,000万円

取得年月日：2025年7月30日

敷地面積：283.76㎡（85.84坪）

用途地域：商業地域、防火地域、墨田区集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び管理に関する条例（注）、宅地造成等工事規制区域

建蔽率：80%

容積率：600%

延床面積：1,795.24㎡（543.06坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造陸屋根14階建

戸数：49戸

設計：大東建託株式会社墨田支店 一級建築士事務所

施工：大東建託株式会社

デベロッパー：不明

物件環境：対象不動産の存する地域は、最寄り駅である「錦糸町」駅から徒歩約6分に位置する、中高層共同住宅、高層店舗ビルのほかホテル等もみられる地域である。最寄り駅周辺には「錦糸町パルコ」・「錦糸町マルイ」・「楽天地」等の商業施設や娯楽施設が存しており、また都心への接近性に優れることから、利便性を重視する単身者及び少人数世帯の賃貸需要が見込まれる地域である。

概要（建築タイプ）：1 K、1 L D K の賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積㎡	戸数	備考
A	26.32㎡	10	1 K
B	27.10㎡	10	1 K
C	27.31㎡	10	1 K
D	37.50㎡	3	1 L D K
E	41.00㎡	13	1 L D K
F	42.73㎡	3	1 L D K

7) 営業者名：ミュアフィールド・プロパティ合同会社

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：サンセリテ南麻布）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：株式会社S M B C 信託銀行

物件所在地：東京都港区南麻布2 - 14 - 2

交通：東京メトロ南北線・都営三田線「白金高輪」駅

竣工：2021年9月

鑑定評価額：9億7,000万円

取得年月日：2025年9月25日

敷地面積：223.65㎡（67.65坪）

用途地域：第2種中高層住居専用地域、準防火地域、24m第3種高度地区、日影規制（二）、
宅地造成等工事規制区域

建蔽率：60%

容積率：300%

延床面積：613.99㎡（185.73坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き3階建

戸数：13戸

設計：株式会社山川設計

施工：株式会社斎藤工務店

デベロッパー：不明

物件環境：幅員の狭い区道沿いに中層共同住宅、戸建住宅が並ぶ地域である。

概要（建築タイプ）：1DK、1LDK、1SLDK、2DK、2LDK、2SLDK、3LDKの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積㎡	戸数	備考
A	18.97㎡	4	1DK
B	19.00㎡	1	1DK
C	27.40㎡	1	1DK
D	44.00㎡	1	1LDK
E	50.00㎡	1	2LDK
F	52.40㎡	1	2DK
G	53.32㎡	2	1SLDK
H	85.68㎡	1	2SLDK
I	88.93㎡	1	3LDK

() 匿名組合利益・匿名組合損失の計算および分配

各対象匿名組合契約では、所定の匿名組合損益計算期間についての匿名組合収益から対象匿名組合にかかる費用を差し引いた額が、その計算期間の匿名組合利益（正の数値の場合）または匿名組合損失（負の数値の場合）を構成すると規定されます。また、対象匿名組合契約では、各計算期間毎の匿名組合利益または匿名組合損失は、その全額ないし一部が匿名組合員たる本件社債発行会社に配賦されると規定されます。レジット・アルファの場合、かかる損益分配と同時期または異なる時期に匿名組合現金分配を東京支店（下記「(3)運用体制 レジット・アルファ東京支店の役割」をご参照下さい。）の口座経由で受領します。

対象匿名組合契約には、対象匿名組合は、日本において一般に公正妥当と認められている会計原則（以下「日本の会計原則」といいます。）に従い、その会計帳簿を作成・保管すると規定されていますが、日本の税法が別途規定する場合には税法規定に従うことがあります。

(vi) 会計報告

対象匿名組合契約では、各営業者は、各対象匿名組合契約にて規定された各会計期間の末日から90暦日以内に、日本の会計原則（ただし、日本の税法が別途規定する場合には、当該税法の規定に従うことがあります。）に従い、対象匿名組合の円建ての財務諸表（貸借対照表、損益計算書およびこれらに関する注記を含みます。）を作成し、匿名組合員たる本件社債発行会社に対して交付することによって、匿名組合員たる本件社債発行会社に対して対象匿名組合の各会計期間における会計報告を行うことを要すると規定されています。

対象匿名組合契約では、各営業者は、匿名組合員たる本件社債発行会社に対して、その要求があった場合には匿名組合事業の状況に関する情報を、適宜報告しなければならないと規定されています。

各匿名組合員の会計期間は、各対象匿名組合契約に規定されます。

(vii) 匿名組合員の責任の限定、営業者の責任

匿名組合員たる本件社債発行会社は、対象匿名組合に関する損失について、匿名組合出資の総額を限度としてのみ責任を負います。各営業者は、常に、対象匿名組合の利益を最大化するよう行動し、対象匿名組合契約に基づく職務を遂行するにあたり、相当かつ正当な注意を払い、専門的技術を用いなければならず、かつ匿名組合員と営業者自身の利益が相反する事態を避けなければなりません。

(viii) 匿名組合出資返還額の返還

各営業者は、対象匿名組合契約が終了（理由の如何を問わず、期限前終了も含みます。）した場合には、匿名組合出資返還額を現金にて匿名組合員たる本件社債発行会社に返還しなければなりません。営業者は、匿名組合の計算代理人をして、対象匿名組合契約終了時点の最終の匿名組合利益（または匿名組合損失）を円建てで計算させます。

(ix) 本件社債の時価評価のための各評価期間の匿名組合利益・匿名組合損失計算

本件社債の15日(ファンド休業日の場合、前ファンド営業日)の評価日における時価評価に資するため15日(ファンド休業日の場合、前ファンド営業日)の評価日における匿名組合利益/匿名組合損失は、社債の計算代理人により算定される前月の仮決算情報に基づく社債利息支払前の損益の半月分に相当する2分の1の金額を基礎に、匿名組合の計算代理人により収益源物件の購入、売却にかかる費用・収益の推測値(営業者のアセットマネジャーであるFCRMによって提供された金額)を基礎に算定される匿名組合利益または匿名組合損失の額を反映することにより毎月10日までに算定されます。また、月末(ファンド休業日の場合、前ファンド営業日)の評価日における時価評価に資するため月末(ファンド休業日の場合、前ファンド営業日)の評価日における匿名組合利益/匿名組合損失は、匿名組合の計算代理人により算定される仮決算情報を基礎に、匿名組合の計算代理人により収益源物件の購入、売却にかかる費用・収益の推測値(営業者のアセットマネジャーであるFCRMによって提供された金額)を基礎に算定される匿名組合利益または匿名組合損失の額を反映することにより毎月25日までに算定されます。仮決算情報は、()前月末日までに収益源物件のテナントから受け取るべき実際の賃料等の額から()当該収益源物件にかかる費用・経費の推測値を差し引いて算出される額に基づき各評価期間毎に作成されます。したがって、かかる各評価期間の匿名組合利益/匿名組合損失は、推測値を含み発生主義により計上されます。かかる各評価期間の匿名組合利益および匿名組合損失の確定値と推測値の差は、本件社債最終満期日が属する月を除き、所定の月に調整値として計上されます。なお、各評価期間における匿名組合利益/匿名組合損失の算定の基礎となる期間は短期間であるため、匿名組合の計算代理人が当該評価期間に属する取引にかかる情報を事後に入手した場合には、前述の確定値と推測値の差と合わせて所定の月に調整値として計上されます。匿名組合の計算代理人は、営業者のアセットマネジャーから提供される情報の正確性・妥当性について特に反証のない限り、アセットマネジャーから提供される情報を用います。

リミテッド・パートナーシップの説明

() ケイマン諸島法の下におけるリミテッド・パートナーシップの地位

各リミテッド・パートナーシップは、免除リミテッド・パートナー改定法(以下「ELP法」といいます。)に基づきケイマン諸島免除リミテッド・パートナーシップとして設立されます。ケイマン諸島免除リミテッド・パートナーシップは当該リミテッド・パートナーシップ契約書に署名し、それをケイマン諸島の免除リミテッド・パートナーシップ登記所に登録することにより設立されます。

登録を行った場合においても、免除リミテッド・パートナーシップ自体は独立した法人格を持つ組織ではありません。ケイマン諸島法の下では、免除リミテッド・パートナーシップは、ELP法の第16条(1)に従い、ジェネラル・パートナーが信託で保有するパートナーシップの財産における契約上の権利および持分権の結合体です。ELP法に従って登録を行った場合には、リミテッド・パートナーシップはELP法の規定の対象となり、かつその利益を受けることとなります。

() リミテッド・パートナーシップに関する情報

各リミテッド・パートナーシップ契約には、とりわけリミテッド・パートナーとしての受託会社がリミテッド・パートナーシップ出資を当該ジェネラル・パートナーに対して行い、かかるジェネラル・パートナーがリミテッド・パートナーシップ事業に従事することが規定されています。リミテッド・パートナーとしての受託会社は、管理会社の指示に従い、当該リミテッド・パートナーシップのために各ジェネラル・パートナーに対し行うリミテッド・パートナーシップ出資の額を決定します。

() 当初リミテッド・パートナーシップ出資

リミテッド・パートナーシップ契約に基づき、リミテッド・パートナーとしての受託会社は、本件社債の発行により集めた資金を対象リミテッド・パートナーシップへのリミテッド・パートナーシップ出資として出資します。かかるリミテッド・パートナーシップ出資は、主にJ-REITおよびJ-REITへ投資するETFへの投資に用いられます。

() リミテッド・パートナーシップ利益/リミテッド・パートナーシップ損失の計算および分配

リミテッド・パートナーシップ契約では、あるリミテッド・パートナーシップ計算期間についてのリミテッド・パートナーシップにかかる収益からリミテッド・パートナーシップにかかる費用を差し引いた額が、その計算期間のリミテッド・パートナーシップ利益(正の数値の場合)またはリミテッド・パートナーシップ損失(負の数値の場合)を構成すると規定されます。また、リミテッド・パートナーシップ契約では、かかる計算期間毎のリミテッド・パートナーシップ利益またはリミテッド・パートナーシップ損失は、リミテッド・パートナーとしての受託会社に配分されると規定されます。リミテッド・パートナーとしての受託会社は、かかる計算期間と同時期(またはその前後(適用される場合))にリミテッド・パートナーシップ現金分配を受領します。

() リミテッド・パートナーシップ利益/リミテッド・パートナーシップ損失の計算

各評価日におけるリミテッド・パートナーシップ利益/リミテッド・パートナーシップ損失は、リミテッド・パートナーシップの計算代理人により算定されます。

() 会計報告

リミテッド・パートナーシップ契約では、各ジェネラル・パートナーは、各対象リミテッド・パートナーシップ契約に規定された各会計年度の末日から90日以内に対象リミテッド・パートナーシップの円建ての財務諸表(貸借対照表および損益計算書)を作成しリミテッド・パートナーとしての受託会社に交付することが求められています。

リミテッド・パートナーシップ契約には、ジェネラル・パートナーは、当該リミテッド・パートナーシップ契約に基づく各リミテッド・パートナーシップの営業状態に関する情報を、随時リミテッド・パートナーとしての受託会社に報告しなければならないと規定されています。

各リミテッド・パートナーシップの会計年度は、各リミテッド・パートナーシップ契約に明記されます。

() リミテッド・パートナーの責任の限定

リミテッド・パートナーシップ事業は、リミテッド・パートナーシップが資金不足の場合においてそのすべての債務について責任を負う関連するジェネラル・パートナーによって行われます。一般的に、リミテッド・パートナーとしての受託会社は、() 該当するリミテッド・パートナーシップ契約に(その出資額を含み)明記されている場合、() リミテッド・パートナーとしての受託会社がリミテッド・パートナーシップの事業の運営に関わるようになる場合、または() 当該リミテッド・パートナーシップが清算された場合にELP法第34条(1)により義務を負う場合以外は、各リミテッド・パートナーシップの債務について責任を負いません。

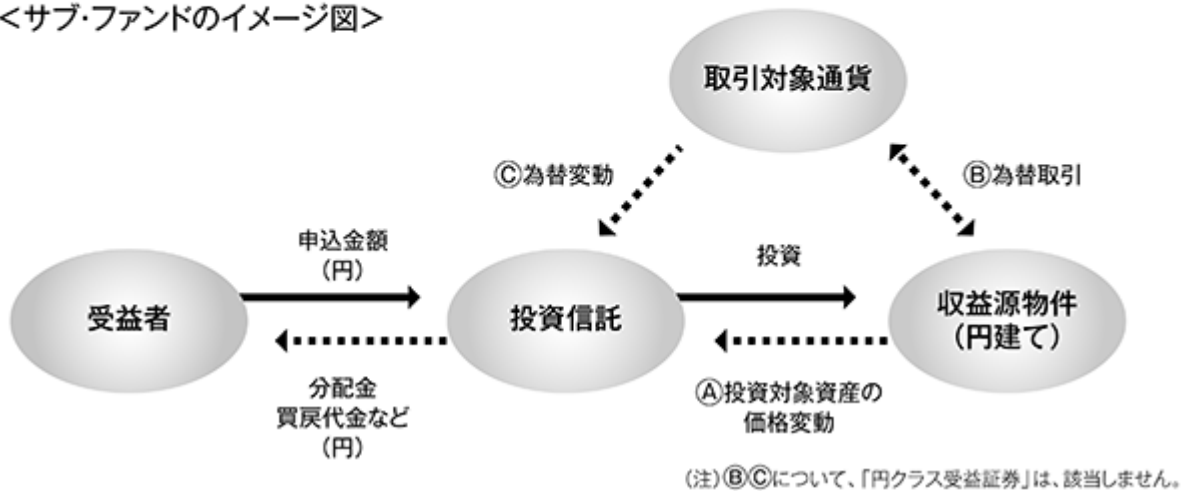
() リミテッド・パートナーシップ出資返還額の返還

各ジェネラル・パートナーは、リミテッド・パートナーシップ契約が終了(理由の如何を問わず、期限前終了を含みます。)した場合には、リミテッド・パートナーシップ出資返還額を現金にてリミテッド・パートナーとしての受託会社に返還しなければなりません。ジェネラル・パートナーは、リミテッド・パートナーシップの計算代理人をして、関係するリミテッド・パートナーシップ契約終了時点の最終のリミテッド・パートナーシップ利益(またはリミテッド・パートナーシップ損失)を円建てで計算させます。

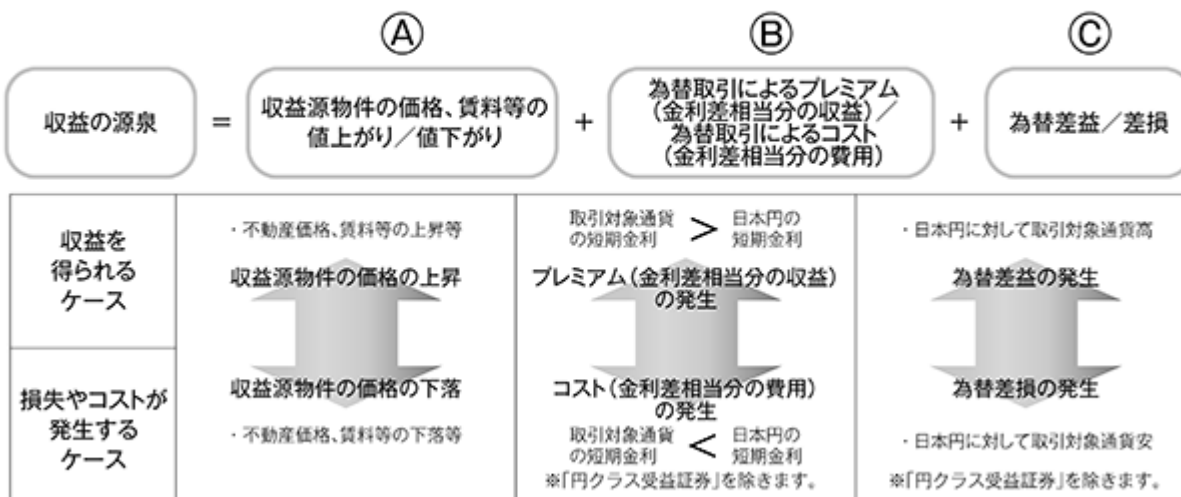
通貨選択型ファンドの収益のイメージ

- 通貨選択型の投資信託は、投資対象資産に加えて、為替取引の対象となる通貨も選択することができるよう設計された投資信託です。

<サブ・ファンドのイメージ図>



- サブ・ファンドにおける収益源としては、以下の3つの要素が挙げられます。



(注) 上図表はイメージ図であり、投資成果を示唆または保証するものではありません。

[前へ](#)

(2) 【投資対象】

前記「(1) 投資方針」をご参照ください。

(3) 【運用体制】

管理会社の運用体制

管理会社の投資判断は、取締役により決定されます。

本件社債発行会社の運用体制

本件社債発行会社は、FCRMを投資運用会社として選定し、投資運用契約を締結しています。FCRMでは、個別投資案件のデューデリジェンス、フィージビリティ・スタディー、投資評価を行います。

FCRMは、レジット・アルファ東京支店およびRFJ合同会社の投資にかかる全体的ポートフォリオ構成、キャッシュフロー、リスク・リターンを総合的に勘案して、営業者の選定や各営業者への出資額の金額を決定します。

レジット・アルファ東京支店の役割

レジット・アルファ東京支店は、外国会社の東京支店として、法務・税務に関するメリットを享受するために設置されました。また、2003年10月10日に商業登記簿に登録されており、その設立は日本銀行を通じて、所轄大臣に報告されました。さらに、開設時の税務届出も日本の税務当局に対して行われます。レジット・アルファ東京支店は、匿名組合員として、各営業者から、匿名組合利益の分配と匿名組合出資返還額の返還を受け、不動産関連資産の処分代金を受領し、また、RAI社債発行者たるレジット・アルファの運営費用を控除した後、RAI社債発行者たるレジット・アルファ本店の銀行口座に送金します（それぞれ、RAI社債のクーポンの支払と元本の返還および仮払金に充てられます）。また、レジット・アルファ東京支店は、日本における法人所得税（主として営業者からの匿名組合利益の分配にかかる源泉課税ですがそれに限られません。）の還付請求を行います。レジット・アルファ東京支店は、株式会社東京共同会計事務所と事務サービス契約を締結し、同契約に基づいて株式会社東京共同会計事務所から会計帳簿の作成・維持のサービスと確定申告に関するサービスの提供を受けます。レジット・アルファ東京支店は、日本において一般に公正妥当と認められた会計原則を採用しますが、日本の税法が別途規定する場合には税法規定に従うことがあります。還付請求を適切な期間内に行うためにレジット・アルファ東京支店は会計期間終了後3か月以内に還付請求を所轄税務署に対し行います。レジット・アルファ東京支店は、通常、申告期限日後約2～3か月以内に還付を受けることができます。通常の場合、レジット・アルファ東京支店の課税所得がほぼゼロに近いことが期待されるため、超過納付額のほぼ全額について還付可能です。しかしながら、レジット・アルファ東京支店の課税所得がゼロを超過した場合、レジット・アルファ東京支店が従うべき税務手続を遅延した場合や行わなかった場合、または将来の税制改正があった場合には、還付請求権を喪失したり、還付金の受取が遅延する可能性があるほか、追加的法人税等の課税が生ずる可能性もあります。

本件社債発行会社に対する投資運用会社の概要

各本件社債発行会社は、FCRMを投資運用会社として任命し、投資運用契約を締結しています。FCRMは、2007年9月に設立されました。資本金は、250,000,000円（2026年1月末日現在）です。FCRMは、2008年1月22日に総合不動産投資顧問業者（登録番号国土交通大臣総合-第44号）として登録され、2007年12月14日に宅地建物取引業者（免許証番号東京都知事（4）第88602号）の免許を取得し、2008年5月28日に金融商品取引法に基づく投資運用業者（登録番号関東財務局長（金商）第1867号）として登録されております。

以下に記載されている調査を総合的に考慮した後、FCRMは投資決定をします。

投資運用会社における投資の決定

FCRMは投資を決定するにあたって、投資政策委員会を設置し、個別投資案件のデューデリジェンス、フィージビリティ・スタディー、投資評価を行い、これらの調査等を総合的に勘案して、投資を決定します。

投資政策委員会の概要は以下のとおりです。

（ ）委員

FCRMの取締役、不動産運用部長、判断業務統括者、コンプライアンス・オフィサーおよび外部委員（不動産鑑定士）により構成されます（2026年1月末現在5名）。

（ ）審議内容

(a) 検討事項

- a. 収益源物件の価格、所在地、種類、建物および付属設備の保守管理状況、劣化または陳腐化への対応、耐震性、権利関係、入居テナントとの契約内容、環境、地質
- b. 収益源物件の現在および将来の収益性、経済状況、金利動向
- c. 金利変動、不動産価格の変動、空室率の変動、自然災害等のリスク
- d. その他前号各号に付帯する一切の事項

(b) 決議事項

- a. 収益源物件への投資の可否等を含む営業者との匿名組合事業への出資
- b. その他前号に付帯する一切の議案

（ ）審議方法等

投資政策委員会において決議を行うときは、全委員の過半数にあたる委員が出席し、出席委員の過半数をもって行います。

投資政策委員会において賛成の決議がなされた場合であっても、コンプライアンス・オフィサーがその決議に賛成していない場合は、その決議は否決されたものと見做されるほか、外部委員が当該決議を拒否した場合も、その決議は否決されたものと見做されます。

投資運用会社における利害関係者取引に係る自主ルール

投資運用会社は投資運用業務に関する取引を行う上で、自らの顧客と利益相反のおそれのあるFCRMの利害関係者との間での取引等(以下「利害関係者取引」といいます。)について、顧客の利益が不当に害されることのないよう、利害関係者取引管理に関する事項を定めています。

() 基本原則

利害関係者と取引を行う場合には、投資運用会社内の投資政策委員会における承認を得なければなりません。

() 利害関係者

「利害関係者」とは、以下に定める者のいずれかに該当する者をいいます。

(a) 投資運用会社の利害関係人等(金商法第31条の4第3項に規定する親法人等、第4項に規定する子法人等)

(b) 投資運用会社の議決権の10%以上の株式もしくは発行済み株式数の10%以上の株式を保有している株主、および当該株主が過半数以上の議決権を有する会社等

(c) (a) もしくは(b) に該当するものが50%超出資しているかまたはアセットマネジメント契約を締結しているSPC

(d) 上記のほか、コンプライアンス・オフィサーが実質上の利害関係人であると認定した者

() 利害関係者リストの作成

上記に基づいた利害関係者リストを別紙として管理部門が作成し、四半期毎に見直しするものとします。

() 情報の管理

売買予定物件の情報その他の取引に関する情報は、不動産運用部門のみが管理するものとし、他部署から隔離して取り扱います。なお、社内、あるいは社外において不動産等の売買取引を行うために必要な限度において開示できるものとします。

() 取引における行為基準

利害関係者との間で行われる次の(a)から(g)までの各項に掲げる取引等を行う際には、それぞれ当該各項に定める行為基準を原則とし、利害関係者取引規程に定める手続きに従い、コンプライアンス委員会および投資政策委員会それぞれで顧客利益保護の観点から受託資産の運用に関する時々の経済・市場情勢等の外部的要因および投資運用資産の運用に係る内部的要因に係る事情を多面的に審議し、コンプライアンス委員会および投資政策委員会において事前に承認を得るものとします。

コンプライアンス委員会および投資政策委員会では、利害関係者取引の審議に際して、顧客であるSPCの利益相反のおそれがあることを十分に理解し、利害関係者取引規程に定める書類に基づき以下の各項に定める行為基準に適合していることを確認した上で承認するものとします。

なお、以下の各項に定める行為基準は、四半期毎(3、6、9、12月の各月)および必要に応じて、その適正性についてコンプライアンス委員会および投資政策委員会において検討を行い、必要がある場合には、見直しを行うものとします。

(a) 利害関係者からの重要な資産取得（購入）

- a. 投資運用資産（不動産、不動産の賃借権および地上権ならびに不動産、土地の賃借権および地上権を信託する信託受益権をいいます。以下同じ。）の場合
原則として、1物件当たりの取得価格（当該投資運用資産の売買契約書に記載された金額とし、消費税および地方消費税ならびに取得に伴う費用は除きます。）は、独立の不動産鑑定士（利害関係者の役員または使用人または顧問でない不動産鑑定士をいいます。以下同じ。）による不動産鑑定評価額もしくは不動産鑑定評価額に準ずる適正かつ合理的な評価に基づいて算出された評価額以下に準拠しながら、利害関係者取引規程に定める手続きに基づき、コンプライアンス委員会および投資政策委員会にて合理的に考慮・検討した上で承認するものとします。
- b. その他の重要な資産の場合
市場における時価を把握できる場合には、時価により取得するものとするほか、それ以外の場合には公正な第三者によって提示された適正な価額により取得するものとしますが、その他合理的に考慮・検討すべき事項についてコンプライアンス委員会および投資政策委員会における審議を踏まえた上で、利害関係者取引規程に規定する手続に則り承認するものとします。
- c. 前記a.およびb.の例外要件として、下記の条件をすべて満たす場合には前記a.およびb.に定める評価額もしくは時価等よりも高い価額で資産を取得することができるものとします。
（イ）SPCのすべての出資者（倒産隔離目的の出資者を除く。）等からの要請等があること。
（ロ）本項a.号で規定する独立の不動産鑑定士より、当該「合理的な金額」を算出・検討・決定するにあたって必要な情報（通常の不動産鑑定評価額に加え、時間の経過に伴って更新・勘案されるべき情報（時点修正情報）、および（イ）の規定に基づく要請等によって物件の取得を急ぎ行おうとする場合に勘案しなければならない追加的な上乗せ金額に係る情報（買い進みの場合の必要上乗せ幅情報）等）を入手した上で、それらの情報のほかその他合理的に考慮・検討すべき事項について、利害関係者取引規程に規定する手続に則り、コンプライアンス委員会および投資政策委員会における審議を踏まえて承認すること。
（ハ）本取引は第三者との取引ではなく、利益相反のおそれを惹起しやすい利害関係者取引であることに鑑み、買い進みの場合の必要上乗せ幅情報を考慮・検討するにあたってはこれを制限的に取扱うこととし、当該取扱い根拠についても利害関係者取引規程に規定する手続に則り、コンプライアンス委員会および投資政策委員会における審議過程を明確なものとすること。

(b) 利害関係者への重要な資産の譲渡（売却）

a. 投資運用資産の場合

原則として、1物件当たりの譲渡価格（当該投資運用資産の売買契約書に記載された金額とし、消費税および地方消費税ならびに取得に伴う費用は除きます。）は、独立の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額もしくは不動産鑑定評価額に準ずる適正かつ合理的な評価に基づいて算出された評価額以上に準拠しながら、利害関係者取引規程に定める手続きに基づき、コンプライアンス委員会および投資政策委員会にて合理的に考慮・検討した上で承認するものとします。

b. その他の重要な資産の場合

市場における時価を把握できる場合には、時価により譲渡するものとするほか、それ以外の場合には公正な第三者によって提示された適正な価額により譲渡するものとしますが、その他合理的に考慮・検討すべき事項についてコンプライアンス委員会および投資政策委員会における審議を踏まえた上で、利害関係者取引規程に規定する手続きに則り、承認するものとします。

c. 前記a.およびb.の例外要件として、下記の条件をすべて満たす場合には前記a.およびb.に定める評価額もしくは時価等よりも低い価額で資産を譲渡することができるものとします。

（イ）SPCのすべての出資者（倒産隔離目的の出資者を除く。）等からの要請等があること。（ロ）前項a.号で規定する独立の不動産鑑定士より、当該「合理的な金額」を算出・検討・決定するにあたって必要な情報（通常の不動産鑑定評価額に加え、時間の経過に伴って更新・勘案されるべき情報（時点修正情報）、および（イ）の規定に基づく要請等によって物件の譲渡を急ぎ行おうとする場合に勘案しなければならない追加的な割引き金額に係る情報（売り急ぎの場合の必要割引き幅情報）等）を入手した上で、それらの情報のほかその他合理的に考慮・検討すべき事項について、利害関係者取引規程に規定する手続きに則り、コンプライアンス委員会および投資政策委員会での審議を踏まえて承認すること。（ハ）本取引は第三者との取引ではなく、利益相反のおそれを惹起しやすい利害関係者取引であることに鑑み、売り急ぎの場合の必要割引き幅情報を考慮・検討するにあたってはこれを制限的に取扱うこととし、当該取扱い根拠についても利害関係者取引規程に規定する手続きに則り、コンプライアンス委員会および投資政策委員会における審議過程を明確なものとすること。

(c) 投資運用資産の取得、譲渡または賃貸に係る利害関係者への媒介手数料の支払

a. 取得

支払うべき手数料の額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地または建物を基準とします。）とします。

b. 譲渡

支払うべき手数料の額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地建物を基準とします。）とします。

c. 賃貸

支払うべき手数料の額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地建物を基準とします。）とします。

(d) 利害関係者への投資運用資産の管理の委託

事前に実績、信用度、テナントとの関係性等を調査するとともに、委託料については市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。また、選定後においても継続的な評価を行い、利害関係者に該当しない外部業者との比較を通し、委託の有無を判断します。

なお、マスターリースSPCを活用する場合は、当該マスターリースSPCが賃貸借契約を締結する相手先を対象とします。

(e) 利害関係者との投資運用資産の賃貸借契約の締結

賃貸借契約の内容は、市場実勢および対象の投資運用資産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件で行うものとします。

なお、マスターリースSPCを活用する場合は、当該マスターリースSPCが賃貸借契約を締結する相手先を対象とします。

(f) 利害関係者への工事の発注

投資運用資産に係る300万円以上の工事の発注の際には、利害関係者以外の第三者の見積価格・役務提供の内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工場の発注を行うものとします。

(g) 利害関係者からの借入、融資枠の設定等

市場における標準的な水準を勘案し、適正と判断される条件で行うものとします。また、受託資産の運用に際しての借入に付随して利害関係者と契約を締結、または変更する際も同様とします。

(4) 【分配方針】

管理会社はその裁量でサブ・ファンドが受領したか、または受領すべき利息および配当金等の純収益の中から、また適正な分配金の水準を維持するために必要であると判断される場合は、実現・未実現キャピタルゲインおよびキャピタルから、分配金の支払を決定することができます。サブ・ファンドの分配金の額は、管理会社はその裁量により決定します。分配金は、各受益者が分配日において保有する受益証券の数に応じて支払われます。分配金は各クラス毎に計算されます。円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券のいずれかのクラスの各受益者は、各実質上の受益者に対し、毎月10日（営業日でない場合には、翌営業日）から5営業日以内に分配金を支払います。原則として不動産収益から費用を差し引いた額から円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券については毎月分配されます。ただし、収益源物件ならびにJ-REITおよびJ-REITへ投資するETFからの収益がなかった場合等には、分配されないこともあります。

上記は、将来の分配金の支払およびその金額について保証するものではありません。

【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、1口当たり純資産価格は下がります。

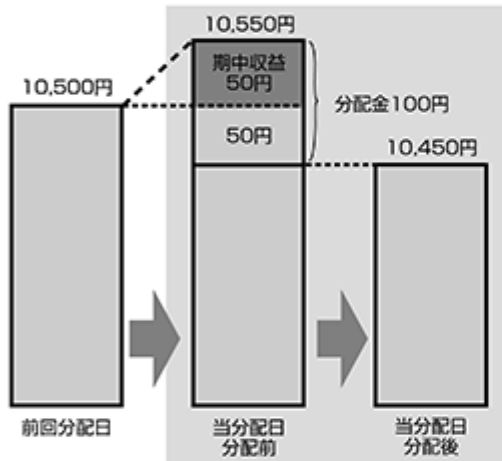
投資信託で分配金が支払われるイメージ



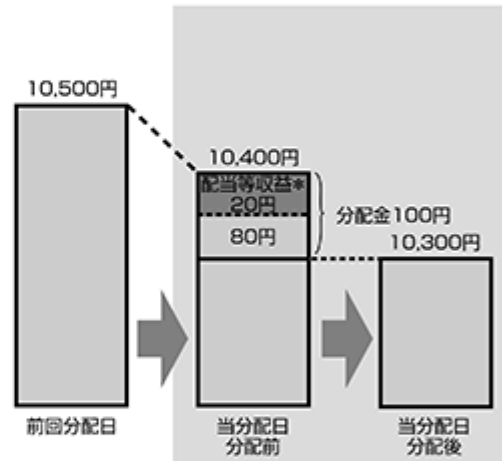
- 分配金は、分配計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合があります。その場合、当分配日の1口当たり純資産価格は前回分配日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも分配計算期間における当ファンドの収益率を示すものではありません。

分配計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合(1口当たり純資産価格が円表示の場合)

(前回分配日から10,000口当たり純資産価格が上昇した場合)



(前回分配日から10,000口当たり純資産価格が下落した場合)

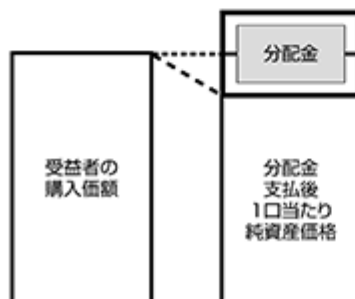


(注)「配当等収益」には、為替取引によるプレミアム(金利差相当分の収益)を含みます。

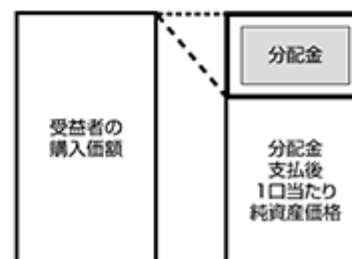
(注)上図表はイメージ図であり、実際の分配金額や10,000口当たり純資産価格を示唆するものではありませんのでご留意下さい。分配金は、ファンドごとに、その分配方針に基づき支払われます。

- 受益者の当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、実質的には投資元本の一部払戻しに相当する場合があります。当ファンド購入後の運用状況により、分配金額より1口当たりの純資産価格の値上がりが小さかった場合も同様です。

(分配金の一部が投資元本の一部払戻しに相当する場合)



(分配金の全部が投資元本の一部払戻しに相当する場合)



(注)公募外国株式投資信託は、公募国内株式投資信託の取扱いと異なり、購入価額を下回る部分についても、分配金に対して課税されます。分配金に対する課税については、「手続き・手数料等」の「税金」の欄をご参照下さい。

(5) 【投資制限】

管理会社は、サブ・ファンドの資産の管理運用を、以下の投資制限の範囲内で行わなければなりません。

空売りの制限

空売りを行った有価証券の時価総額はサブ・ファンドの純資産総額を超えてはなりません。

借入の制限

サブ・ファンドは、純資産総額の10%の範囲内でのみ借入を行うことができます。

流動性に欠ける資産への投資制限

管理会社は私募株式、非上場株式または不動産等の換価が容易でない資産に投資する場合、価格の透明性を確保する方法をとります。

利害関係人との取引禁止

管理会社は、サブ・ファンドの計算または名義をもって、(a)管理会社、(b)その関係会社、(c)管理会社もしくはその関係会社の役員、または(d)それらの主要株主（自己または他人名義（ノミニー名義を含みます。）をもって当該企業の発行済株式数の10%以上の株式を所有する株主をいいます。）との間で、有価証券の売買、貸借または金銭の貸借を行ってはなりません。ただし、当該取引がサブ・ファンドを構成する信託証書に謳われている制限の範囲内で、かつ公認の証券市場もしくは金融市場における（ ）公に入手可能な相場に基づき決定された価格、または（ ）競争価格もしくは金利による場合は、この限りではありません。

集中投資の制限

管理会社が複数の証券投資信託またはミューチュアル・ファンドを管理運用する場合、それらの全体で一つの会社の議決権付発行済株式数の50%を超えて当該会社の株式に投資してはなりません（上記の百分率の計算は買付時点基準または時価基準のいずれでもよいこととします。）。

株式投資の制限

サブ・ファンドの株式に対する投資は、サブ・ファンドの純資産総額の10%を超えてはなりません。

株式投資の制限は、サブ・ファンドによる国内の金融商品取引所に上場しているJ-REITおよびJ-REITへ投資するETFへの投資については適用されません。

投資制限は、関連する投資または借入の時点で、随時入手可能な直近の純資産総額を参照して遵守されるよう管理会社によってモニターされます。

3 【投資リスク】

(1) リスク要因

受益証券への投資はリスクを伴います。サブ・ファンドに関連する主要なリスクは以下のとおりです。下記に掲げられたリスク要因は、サブ・ファンドへの投資に伴うすべてのリスクを説明するものではありません。サブ・ファンドの投資に関するリスクは以下のとおりです。

サブ・ファンドの商品性・関係者に関するリスク

() 投資対象が分散されていないことによるリスク

受益証券の発行によって集めた資金は、主に本件社債を通じて間接的に、不動産関連資産に投資されます。不動産関連資産への投資は主として各対象匿名組合を通じて行われているため、受益者および実質上の受益者は、直接的に対象匿名組合の事業リスクおよび対象匿名組合の営業者の保有する不動産関連資産からのキャッシュフローの変動リスクに晒されます。

() 主に不動産関連資産からの収益に依存しているリスク

投資の流動性は、現金準備金部分およびリミテッド・パートナーシップへ投資する部分以外は、本件社債のクーポンおよび償還金（または売却金）に限られます。そして、本件社債のクーポンは、時期の違い等ではありますが、究極的には匿名組合員たる本件社債発行会社が各営業者から受け取る匿名組合利益等にリンクしています。すなわち、各受益者ひいては実質上の受益者に分配されるべきサブ・ファンドについての収入は、各営業者が保有する不動産関連資産からの収入つまり、各不動産関連資産の裏づけとなっている収益源物件からの賃料収入および収益源物件の売却益に依存しています。収益源物件にかかる賃料収入は、収益源物件の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料債務の履行遅延や不履行により大きく減少する可能性があります。また、上記のような収入の減少だけではなく、退去するテナントへの敷金の返還、営業者の多額の資本的支出等は、収益源物件からのキャッシュフローおよび利益参加型社債のクーポンの額を減ずる効果をもたらします。

さらに、収益源物件に関する費用である減価償却費、公租公課、水道光熱費、修繕費用等の額は、状況により予定よりも増大することがあります。このように、収益源物件からの収入が減少する可能性があるとともに、収益源物件に関する費用が増大する可能性があり、これらの一方または双方が生じた場合には、直ちに、匿名組合利益が減少し、場合によっては匿名組合損失が発生し、その結果として、本件社債ひいては受益証券の価値が低下することになります。

() 不動産関連資産からの収益がサブ・ファンドの受益者に対する支払に満たないリスク

サブ・ファンドは、最終的な投資対象である不動産関連資産からの利益に依存しています。管理会社は、受益証券の発行手取金のほぼすべてを本件社債に投資することに関し、上記()記載の事由により匿名組合損失等が発生し、または匿名組合利益等が悪影響を受けた場合には、返還される匿名組合出資の額が当初に出資した匿名組合出資の額を下回る可能性があり、かつ本件社債の元本としてサブ・ファンドに返済される額が本件社債の買付金額を下回る可能性があります。そのような可能性が現実化した場合、サブ・ファンドの純資産価格が低下し、受益者は投資元本に欠損を生じるおそれがあります。

() 関係者以外の者へ依存しているリスク

サブ・ファンドの運用権限は、第一次的には、管理会社に帰属していますが、サブ・ファンドはその資産を主に本件社債に投資しているため、本件社債発行会社による発行手取金の投資方法が管理会社による運用以上に重要となっています。この点、本件社債発行会社は、投資運用会社であるFCRMの助言に基づき匿名組合契約を結ぶべき営業者の選定および各営業者への匿名組合出資の金額等に関する決定を行いますので、FCRMの提供する助言の内容・質が、サブ・ファンドおよび他のサブ・ファンドの収益につき大きな影響を与えることになることに留意する必要があります。

さらに、匿名組合出資を受けた各営業者は、一つまたは複数の種類の不動産関連資産を購入しますので、各営業者に対する投資運用会社、不動産関連資産が不動産信託受益権である場合の不動産信託受託者や不動産に関するアセット・マネジメント業者、プロパティ・マネジメント業者の提供する業務の内容・質が、当初社債および受益証券の価値に大きく影響することになります。

このように、サブ・ファンドの投資目的の達成のためには、管理会社以外の者の能力、経験およびノウハウによるところが大きいと考えられますが、これらの者に対しては、必ずしも管理会社の管理監督が及ばず、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤を常に維持できるとの保証は存しません。

() 資産評価に関するリスク

本件社債発行会社の発行する社債の評価額は、社債の計算代理人により計算され、最終的には受益証券の純資産価格に反映されますが、その評価額は本件社債発行会社とその匿名組合員における地位を第三者に譲渡することによって、または、営業者が本件社債最終満了日までにその保有する不動産関連資産を売却すること等によって実現される匿名組合出資持分の現実の返還額によって決定される社債の償還額と等しくならない可能性があります。したがって、サブ・ファンドに支払われる社債の償還額が、それが換価される前に社債の計算代理人により算定された社債の評価額に比して著しく少ない(または反対に多い)という事態の生ずるリスクが存し、その結果、受益者および実質上の受益者は、サブ・ファンドの満期日または満期日終了時に、換価前の社債の評価額に基づいて期待していたよりも少ない額しか受け取ることができないか、または早期償還額がそれ以降に償還されるサブ・ファンドの償還額よりも少ない額に算出される結果となるリスクが存します。社債の評価をするため、計算代理人には匿名組合出資持分が通知されます。なお、社債の評価の基礎となる匿名組合出資持分の評価にあたって、営業者に帰属する資産および負債のうち、不動産関連資産の評価額の計算の基礎数値の一部および残存期間が一年を超える金銭債権債務の評価額の計算の基礎数値の一部は営業者のアセットマネジャーであるFCRMによって提供され、社債の計算代理人に通知されます。社債の計算代理人は営業者のアセットマネジャーであるFCRMによって提供されたかかる基礎数値等の妥当性について特に明確な反証のない限り、営業者のアセットマネジャーであるFCRMの提供する数値を用います。

() 手数料および報酬に関するリスク

本件社債発行会社および営業者を介して間接的に不動産関連資産に対して投資を行うことにより、受益者は、資産保管、一般事務処理および監査費用を重複して負担することとなります。

() 実質的なレバレッジが比較的高いことに起因するリスク

サブ・ファンドが本件社債を通じて間接的に投資する不動産関連資産は、本件社債に関して受領される金額に加え、匿名組合契約の各営業者が借り入れる金融機関からのノンリコースローン等の借入金により買い付けられます。不動産関連資産の買付資金がサブ・ファンドによる投資の金額を超過しているという意味において、サブ・ファンドにはレバレッジが掛けられていることができます。また、かかるノンリコースローン等について、借入先である金融機関のために不動産関連資産に担保が設定されることもあります。このため、サブ・ファンドは、匿名組合契約の各営業者に信用不安事由が生じ、(a)匿名組合契約の各営業者の収益がノンリコースローン等の弁済のために優先的に充当された場合、(b)不動産関連資産について強制執行・担保実行が行われた場合、(c)不動産関連資産についてその価値が下落した場合や(d)不動産関連資産について減損処理が行われた場合には、価値下落リスクに晒されやすくなります。

() 為替変動リスク

サブ・ファンドの投資対象は、原則として円建て資産であり、サブ・ファンドの純資産総額の計算は、円建てで行われますが、ブラジルリアルクラスおよび豪ドルクラスについて、原則として、為替取引が行われます。

ブラジルリアルクラス

ブラジルリアルクラスについて、円売り・ブラジルリアル買いの為替取引が行われるため、ブラジルリアルクラスは、ブラジルリアルの対円での為替変動の影響を受けます。そのため、為替相場がブラジルリアルに対して円高方向に進んだ場合には、サブ・ファンドは、純資産総額の下落により損失を被り、受益者の投資元本を下回る場合があります。なお、為替取引を行う場合でブラジルリアルの金利が円金利より低い場合には、これらの通貨の金利差相当分が為替取引によるコストとなります。

豪ドルクラス

豪ドルクラスについて、円売り・豪ドル買いの為替取引が行われるため、豪ドルクラスは、豪ドルの対円での為替変動の影響を受けます。そのため、為替相場が豪ドルに対して円高方向に進んだ場合には、サブ・ファンドは、純資産総額の下落により損失を被り、受益者の投資元本を下回る場合があります。なお、為替取引を行う場合で豪ドルの金利が円金利より低い場合には、これらの通貨の金利差相当分が為替取引によるコストとなります。

ブラジルリアルクラスは、外国為替予約取引と類似する直物為替先渡取引(NDF)を利用することにより為替取引を行うことを意図しています。

NDFの取引価格は、需給バランスや当該通貨に対する市場の期待等の理由から、金利差から理論上期待される水準とは大きく乖離する場合があります。この結果、純資産価格の値動きは、実際の関連する取引対象通貨の為替市場における値動きから想定される値動きと大きく乖離する場合があります。

為替取引により生じるあらゆる費用ならびに利益および損失は関連するクラスに帰属するものとします。

為替レートは、金利変動、政府、中央銀行もしくは国際通貨基金等の国際機関による介入（もしくは介入の失敗）、通貨統制またはその他の政治的状況を含む多数の理由により、短期間でも相当程度変動します。

(ix) 源泉徴収税に関するリスク

投資者は、ある市場におけるサブ・ファンドの投資対象の売却代金または当該投資対象に関する分配、配当あるいはその他の支払の受領は、当該市場当局により課される税金、納付金、義務またはその他の料金あるいは手数料（源泉課税を含みます。）が課されることに留意する必要があります。

米国外国口座税務コンプライアンス法（以下「FATCA」といいます。）は、通常30%の源泉徴収税を米国を源泉とするまたはその他の支払に課しています。サブ・ファンドが、関連する要求または義務についてFATCAを遵守することができなかった場合、サブ・ファンドにはサブ・ファンドが受領する支払に対して源泉徴収税が課され、これにより純資産総額は減少し、受益証券の価値は悪影響を受けます。FATCA源泉徴収税の賦課を避けるために、受託会社がサブ・ファンドに課されたあらゆる義務を履行すべく試みても、サブ・ファンドがかかる義務を履行できる保証はありません。受託会社は関連する源泉徴収税を、源泉徴収税が課されることになった投資者に負担させることができないことがあります。FATCAの遵守から生じる管理費用は、サブ・ファンドの運用費用の増加となることもあります。

不動産関連資産に関するリスク

() 営業者等の債務負担に関するリスク

営業者が無担保・有担保の借入を行った上で不動産関連資産を取得し、かつ当該借入金の債権者が匿名組合員たる本件社債発行会社に優先する権利を有する場合があります。この場合、営業者が稼得した匿名組合収益の額が、当該貸付債権者に対する金利/元本の支払および匿名組合利益/匿名組合出資と同額の匿名組合出資返還額の双方を支払うのに十分でない場合、当該収益は、優先的に当該貸付債権者に支払われ、貸付債権者が満足を得た後に残額がある場合に、その範囲でのみ匿名組合員たる本件社債発行会社に対する匿名組合利益/匿名組合出資返還額の支払が行われることとなります。さらに、匿名組合収益の額が当該貸付債権者に対する金利/元本の支払を行うのにも不足する場合には、当該貸付債権者は、営業者との間の貸付契約に基づき営業者の保有する不動産関連資産を処分し、その売得金を自己の債権の満足に当てる権利を行使することができます。これらの場合、貸付債権者の債権の満足後には、匿名組合出資の額より少ない金額しか残存せず（ゼロの場合もありえます。）、ゆえに本件社債の価額ひいては受益証券の価額が著しく減少するリスクがあります。

() 信託銀行が収益源物件の所有者であることに関するリスク

収益源物件の所有者が日本で銀行業・信託業の免許を受けた信託銀行（以下「信託銀行」といいます。）である場合がありますが、その場合、信託銀行につき破産、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合、裁判所または管財人等により、不動産信託の信託財産である収益源物件が破産財団、再生債務者または更生会社の財産の他信託銀行の固有の財産であると主張される可能性が否定できません。しかし、信託に関する法令の諸規定から導かれる「信託財産の独立性」の原則から、収益源物件である不動産が信託銀行の固有財産に属するという判断がなされる可能性は低いものと考えられます。

信託銀行が不動産信託の信託財産を代表して何らかの債務負担を行った場合や信託契約に違反した場合には、営業者ひいてはサブ・ファンドの収益が悪影響を受ける可能性があります。しかし、信託契約においては、原則として、信託銀行は不動産信託の受益者(つまり営業者)の指図に従って行為することとされているため、その可能性は低いと考えられます。

() 営業者による借入に関するリスク

各営業者は、投資および取引行為に際し、金銭を借り入れることができます。サブ・ファンドについての借入は、その純資産総額(後記「第2 管理及び運営 4(1) サブ・ファンドの資産」の項をご参照下さい。)の10%までに制限されていますが、管理会社も受託会社も、各営業者による借入および債務負担等の投資活動をコントロールする法的な権限を有していません。このような借入が行われた場合、本件社債の元本、利息の支払およびサブ・ファンドのパフォーマンスにつき全般的なリスクの増加を伴います。

() 不動産信託の受益権の共有等に関するリスク

営業者が不動産信託の受益権を保有することがありますが、その信託受益権が準共有されている場合または分割された受益権を他の者とそれぞれ保有する場合には、共有者間の規約または不動産信託契約により、不動産信託の受益者としての営業者が有する指図権の行使が制約され、その結果、営業者ないしその投資対象である法主体等の資産運用が影響を受ける場合があります。

不動産に関するリスク

前述のように投資収益は、最終的な投資対象である不動産関連資産からの利益に依存していますが、不動産関連資産は、その収益源物件からの利益に依存しています。したがって、投資者は、次のような不動産に関連するリスクを理解しておく必要があります。

() 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般的に、不動産は代替性がない上、流動性が低く、またそれぞれの物件の個性が強いため、類似の物件が類似の価格で売買されるとは限らず、不動産鑑定士による鑑定や関係者との交渉等、売却および取得に多くの時間と費用を要します。営業者の主たる事業目的は、信託銀行または資産流動化法上の特定目的会社(以下、両者を総称して「信託銀行等」といいます。)が保有する収益源物件からの収益を獲得することにあります。かかる収益源物件の売買に予想よりも多くの時間と費用が費やされた場合または収益源物件が取得もしくは売却できなかった場合には、営業者ひいてはサブ・ファンドの収益等につき悪影響をもたらす可能性があります。特に、収益源物件が共有物件または区分所有物件である場合、土地と建物が別人の所有に属する場合など権利関係の態様によっては、収益源物件の取得または売却により多くの時間と費用を要することがあり、場合によっては取得または売却ができない可能性があります。また、経済環境や不動産需給関係の影響により、信託銀行等が収益源物件を営業者が希望するとおりの時期・条件で取得できず、または営業者が売却を希望する収益源物件を営業者が希望するとおりの時期・条件で売却できない可能性があります。その結果、営業者の投資方針に従った運用ができず、サブ・ファンドの収益等が悪影響を受ける可能性があります。

() 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

収益源物件には権利、地盤地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。信託銀行等が収益源物件の選定・取得の判断を行うにあたっては、営業者が収益源物件について専門業者からエンジニアリングレポートを取得するとともに、信託銀行等が原則として当該収益源物件の売主から譲渡の時点における一定の表明および保証を取得し、売主に一定の瑕疵担保責任を負担させることとしています。しかし、これらの表明および保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、その期間および責任額は一定範囲に限定されるのが通例です。また、エンジニアリングレポートで指摘されなかった事項が表面化する可能性や売主が表明および保証した事項について取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。さらに、当該収益源物件の売主が表明および保証を行わない場合または瑕疵担保責任を負担しない場合であっても、信託銀行等が当該収益源物件を取得する可能性があります。その他、収益源物件を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できないまま、当該収益源物件を取得する可能性もあります。

加えて、不動産の権利義務関係の複雑性ゆえに、信託銀行等が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが取得後に判明する可能性があります。その結果、営業者ひいてはサブ・ファンドが悪影響を受ける可能性があります。

また、売主に対して表明および保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や、売主が負担する瑕疵担保責任を追及しようとしても、売主の損害賠償責任または瑕疵担保責任の負担期間が限定されていたり、売主の資力が不十分であったり、売主が解散等により存在しなくなっている等の事情により、実効性がない可能性があります。

() 共有物件に関するリスク

収益源物件が第三者との間で共有されている場合には、当該収益源物件の持分を譲渡する際に、他の共有者の先買権または優先交渉権、譲渡における一定の手続の履践等、共有者間で締結される協定書または規約等による一定の制限に服する場合があります。

共有物の管理は、共有者間で別段の定めがある場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、信託銀行等が持分の過半数を有していない場合には、当該収益源物件の管理について営業者の意向を反映させることができない可能性があります。

さらに、共有者は共有物の分離請求権を有するため（民法第256条第1項本文）、共有者の請求により収益源物件が分割される可能性があります（分割の方法は現物分割とは限らず、他の方法も存します。）。共有者間で不分割の合意（民法第256条第1項但書）をした場合であっても、合意の有効期間が満了していたり、その合意が未登記であるために信託銀行等が第三者に対抗できないことがあります。また、共有者間で不分割の合意がある場合であっても、共有者が破産した場合または共有者について会社更生手続もしくは民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって当該収益源物件の保有または利用が妨げられるおそれがあります。

また、信託銀行等が共有者と共同して収益源物件を第三者に賃貸している場合、賃貸借契約に基づく各共有者の権利が不可分債権とみなされ、当該賃貸借契約に基づく権利の全体が当該共有者の債権者等による差押等の対象となる可能性があります。

さらに、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができるため、営業者および信託銀行等の意向にかかわらず収益源物件の共有者が変更される可能性があります。

共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払または積立てを履行しない場合、営業者ひいてはサブ・ファンドが悪影響を受ける可能性があります。これらの他にも、共有物件に特有の法律上または事実上のリスクがあり得ます。

() 区分所有物件に関するリスク

収益源物件が区分所有物件である場合には、その管理および運営は区分所有者間で定められる管理規約に服することに加えて、区分所有権を譲渡する場合における他の区分所有者の先買権または優先交渉権、譲渡における一定の手續の履践等、管理規約による一定の制限に服する場合があります。しかも、管理規約は、原則として区分所有者およびその議決権の各4分の3以上の多数決によって変更できるため(建物の区分所有等に関する法律第31条参照)、信託銀行等が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有物件の管理および運営について営業者の意向を反映させることができない可能性があります。

また、区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができるため、信託銀行等の意向にかかわらず区分所有者が変更される可能性があります。

他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払または積立てを履行しない場合、営業者およびサブ・ファンドが影響を受ける場合があります。

さらに営業者および信託銀行等の意向にかかわらず、他の区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができ、他の区分所有者による使用収益の状況によって営業者ひいてはサブ・ファンドが影響を受ける可能性があります。これらの他にも、区分所有物件に特有の法律上または事実上のリスクがあり得ます。

() 開発物件に関するリスク

開発段階にある収益源物件を取得する場合、既に完成した物件を取得する場合に比べて、次に例示するような固有のリスクが存します。

- (a) 開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更または中止の原因となる可能性。
- (b) 工事請負業者の倒産または請負契約の不履行により、開発が遅延、変更または中止される可能性。
- (c) 開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性。
- (d) 天変地異により開発が遅延、変更または中止される可能性。
- (e) 行政上の許認可手続により開発が遅延、変更または中止される可能性。
- (f) 開発過程において事故が生じる可能性。
- (g) その他予期せぬ事情により開発の遅延、変更または中止が必要となる可能性。

これらの事由が発生した場合、開発段階にある収益源物件からの収益等が予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、予定されていない費用、損害もしくは損失を営業者が被る可能性があります。このため営業者ひいてはサブ・ファンドの収益が重大な悪影響を受ける可能性があります。

() 鑑定評価額に関するリスク

不動産鑑定評価額は、個々の収益源物件の不動産鑑定士の分析に基づく分析時点における評価を示したものととどまります。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法、調査方法または調査時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果が、現在および将来において当該鑑定評価額による売買を確約するものではなく、将来における実際の売却価格が鑑定評価額と同じとなるとは限りません。

() 賃料収入の減少に関するリスク

営業者の収益の原資は、主として信託銀行等が保有する収益源物件の賃料収入に依存しています。収益源物件にかかる賃料収入は、収益源物件にかかる稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により減少する可能性があります。

テナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、賃貸借契約の期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。さらに、テナントが賃貸人に対し、借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を行使する可能性があります。このような賃料減額の可能性は、賃料水準が一般的に低下した場合に、より増大するとともに、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約に基づいて支払われる賃料の額も低額となり、賃料収入の減少をもたらす可能性があります。さらに、収益源物件に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準でないことがあります。

信託銀行等が賃貸している収益源物件を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で信託銀行等が転借人と直接賃貸借契約関係を持つこととなった場合、営業者ひいてはサブ・ファンドの収益に悪影響をもたらす可能性があります。

() 火災、地震、台風その他の自然災害・偶発的事故に関するリスク

火災、地震、台風その他の自然災害・偶発的事故により収益源物件が滅失、劣化または毀損し、その価値が減少する可能性や、火災、地震、台風その他の自然災害・偶発的事故によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。したがって、それらの事態が生じた場合、営業者ひいてはサブ・ファンドの収益に悪影響をもたらす可能性があります。

税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他の営業者、本件社債発行会社の投資する資産に関する税制、サブ・ファンドのスキームの一部に関する税制もしくは投資信託に関する税制またはこれらの税制に関する解釈が変更され、または当局の解釈とサブ・ファンドの関係者の解釈とが相違した場合、営業者、本件社債発行会社またはそれらが分配する金銭に課せられる公租公課の負担が増大し、その結果サブ・ファンドの税引後のパフォーマンスに悪影響をもたらす可能性があります。

金融市場の動向に伴うリスク

不動産の収益性や評価額は、債券市場および/または株式市場の動向により変動する可能性があります。例えば、金利が上昇する一方家賃は上昇しないといった場合には、収益源物件の収益性や評価額にはマイナス方向の影響が出るほか、収益源物件を担保として借入を行った場合などは再借入コストが高くなり、収益性が悪化することがあります。また、株式市場が大きく下落した場合には、一般的に投資者の現金への換金選好が高まることからリスク資産の市況が悪化し、それに連動して収益源物件の評価額が下落することもあります。その結果、本件社債の価額ひいてはサブ・ファンドの受益証券の価額が減少するリスクがあります。

J-REITに関するリスク

() 保有不動産に関するリスク

J-REITの価格は、J-REITが保有する不動産の価値および賃料収入等の影響を受けます。したがって、賃料水準や入居率の低下等により賃料収入が減少した場合には、J-REITの分配金が減少し、価格が下落することがあります。また、保有する不動産の老朽化や立地環境の変化、市況の悪化等によってJ-REITが保有する不動産の価値が低下した場合には、J-REITの価格が下落することがあります。特に、自然災害や人的災害等によって不動産に大きな損害が発生した場合等には、J-REITの価格が大きく下落することがあります。さらに、有害物質の存在その他保有不動産に物理的な欠陥または権利の瑕疵が存在すること、第三者(共有者、他の区分所有者および隣地所有者を含みます。)との関係で権利が制限されること等により、保有不動産の価値が減少する場合があります。

また、不動産は、相対的に流動性が低く個別性が強い資産であるため、売買において一定の時間と費用を要すること、保有不動産を予定通りに換価できないことがあり、その結果として分配金が減少し、J-REITの価格が下落することがあります。

信託受益権を保有することにより、不動産を間接的に保有する場合には、上記のほか信託受益権の権利に瑕疵が存在すること、また、信託受託者等の関係者が適切な行為を怠ること等により損害を被ることがあります。

() 流動性に関するリスク

一般に、J-REITは、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません。そのため、J-REITの換金手段は金融商品取引所等による第三者への売却等に限定されます。金融商品取引所等における売却価格は、不動産市況に対する見通しや市場における需給等、様々な要因で価格が変動します。また、J-REITには、資産規模が小さく、流動性の低いものもあります。このようなJ-REITへの投資は、流動性の高い株式等に比べて制約を受けることがあります。

金融商品取引所等においてJ-REITの上場が廃止される場合には、金融商品取引所等におけるJ-REITの売却が不可能となり、換金手段が大きく制限されます。

() 金利変動に関するリスク

J-REITは、金利の上昇局面においては、他のより利回りの高い債券等との比較から投資価値が相対的に低下し、価格が下落することがあります。また、金融機関等からの借入または投資法人債の発行を行っている場合、金利上昇時には金利負担の増加により収益が悪化し、その結果、J-REITの価格が下落することがあります。

() 信用リスク

J-REITは、一般の法人と同様に倒産のリスクがあり、その運営によっては収益や財務内容が大きく変動することがあります。また、収益の悪化等の理由によりJ-REITが倒産または解散等に陥り、投資資金が回収できなくなることがあります。

() J-REITに関する法制度(税制・会計制度等)に関するリスク

J-REITに関する法律(税制度・会計制度等)が変更となった場合、J-REITの価格や配当が影響を受けることがあります。特に、J-REITが支払う利益の配当等を投資法人の損金に算入することを認めている租税特別措置法上の規定が保有するJ-REITに適用されなくなった場合には、J-REITの分配金が大幅に減少し、価格が下落する可能性があります。

また、J-REITが保有する不動産に関する規制(建築規制・環境規制等)に変更があった場合等もJ-REITの分配金が減少し、価格が下落することがあります。

() 関係者に関するリスク

J-REITは、その資産運用を資産運用会社に、その資産の保管を資産保管会社に、その一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託し、さらに個別の不動産の管理をプロパティ・マネジメント業者に委託する等その運営を多数の関係者に依存しておりますが、これらの関係者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤を失うこと、および、これらの関係者が自己の利益を優先し、J-REITに損害をもたらす可能性があります。

() J-REITの増資および合併等に関するリスク

保有するJ-REITの新規の投資口が発行された場合、1口当たりの価値が減少する可能性があります。さらに、J-REITの合併等により、保有するJ-REITの投資口の内容および価値等が減少することがあります。

(2) リスクの管理体制

管理会社は、適用法令ならびにサブ・ファンドの投資方針および投資制限等を遵守するため、主に本件社債発行会社およびRAI社債発行会社たるレジット・アルファおよび社債発行会社たるRFJ合同会社に対する投資運用会社であるFCRMと密に連絡を取る等の手段を講じ、適切に上記に係るリスク等の監視および管理を行っております。

サブ・ファンドはヘッジ目的のためにのみデリバティブ取引等を行っております。サブ・ファンドは、デリバティブ取引等の想定元本がサブ・ファンドの純資産総額を超えないように管理しております(いわゆる簡便法)。

4 【手数料等及び税金】

(1) 【申込手数料】

海外における申込手数料

販売会社は、発行された受益証券の発行価格（申込金額）の3%を超えない額の申込手数料を受領することができます。受益証券を申し込む投資者は、販売会社によって個別に申込手数料を請求されます。スイッチングの申込みによる手数料は、課されません。

日本における申込手数料

2019年12月1日以降、サブ・ファンドの受益証券のうち、円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券は、受益証券購入の申込みを受付けていないため、該当事項はありません。

海外におけるスイッチング手数料

円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券について、スイッチング手数料は、課されません。

日本におけるスイッチング手数料

スイッチング手数料は、課されません。2019年12月1日以降、スイッチングの受付は行われていません。

(2) 【買戻し手数料】

海外における買戻し手数料

買戻し手数料は、ありません。

日本における買戻し手数料

買戻し手数料は、ありません。

(3) 【管理報酬等】

管理報酬

管理報酬は、サブ・ファンド資産の運用・管理業務の対価として管理会社に支払われます。

管理会社は、サブ・ファンドから、円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券に帰属する純資産総額に対し年率0.3%の割合（円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券の場合）で各評価日に算出される額の管理報酬の支払を受けます。管理報酬は、各営業日に発生し、毎月後払いで、各クラスに帰属するサブ・ファンドの信託財産から支払われます。

2025年8月31日に終了した会計年度にサブ・ファンドが支払った管理報酬は、17,854,167円でした。

受託報酬

受託報酬は、サブ・ファンドの受託業務の対価として受託会社に支払われます。

受託会社は、サブ・ファンドから、サブ・ファンドの純資産総額に対し年率0.03%の割合で各評価日に算出される額の報酬の支払を受けます。この報酬は、各営業日に発生し、毎月後払いで米ドル貨にて支払われます。ただし、この報酬は、年間最低でも10,000米ドル支払われます。さらに、受託会社は、通常の基準による取引手数料の支払を受けます。受託報酬は、円クラス受益証券、クラスB受益証券、クラスC受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券との間で比例的にサブ・ファンドの信託財産より支払われます。副保管会社の任命に関する費用・経費および当該副保管会社が負担する経費は、すべてサブ・ファンドの信託財産より支払われます。

2025年8月31日に終了した会計年度にサブ・ファンドが支払った受託報酬ならびに保管および管理事務代行報酬相当額は、6,963,492円でした。

保管および管理事務代行報酬

保管および管理事務代行報酬は、保管業務、管理事務代行業務、登録・名義書換事務代行業務および通貨管理業務の対価として保管会社兼管理事務代行会社に支払われます。

保管会社兼管理事務代行会社は、サブ・ファンドから、サブ・ファンドの純資産総額に対し年率0.07%の割合で各評価日に算出される額の報酬の支払を受けます。この報酬は、各営業日に発生し、毎月後払いで米ドル貨にて支払われます。ただし、この報酬は、年間最低でも9,200米ドル支払われず。さらに、保管会社兼管理事務代行会社は、通常の基準による取引手数料の支払を受けます。また、サブ・ファンドの登録代行会社として毎月後払いで年間3,000米ドルの報酬を課します。この保管および管理事務代行報酬は、円クラス受益証券、クラスB受益証券、クラスC受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券との間で比例的にサブ・ファンドの信託財産より支払われます。副保管会社の任命に関する費用・経費および当該副保管会社が負担する経費は、すべてサブ・ファンドの信託財産より支払われます。

代行協会員報酬

代行協会員報酬は、1口当たり純資産価格の公表を行い、また、目論見書、運用報告書を販売取扱会社に送付する等の業務の対価として代行協会員に支払われます。

代行協会員は、サブ・ファンドから、円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券に帰属する純資産総額に対し年率0.20%の割合で各評価日に算出される額の報酬（「代行協会員報酬」）の支払を受けます。代行協会員報酬は、各営業日に発生し、毎月後払いで支払われます。代行協会員報酬は、円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券に帰属するサブ・ファンドの信託財産から支払われます。

2025年8月31日に終了した会計年度にサブ・ファンドが支払った代行協会員報酬は、7,853,685円でした。

販売報酬

販売報酬は、口座内でのサブ・ファンドの事務手続き、運用報告書等各種書類の送付、購入後の情報提供等の対価として販売会社に支払われます。

販売会社は、サブ・ファンドから、円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券に帰属する純資産総額に対し年率0.50%の割合で各評価日に算出される額の報酬（「販売報酬」）の支払を受けます。販売報酬は、各営業日に発生し、毎月後払いで支払われます。販売報酬は、円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券に帰属するサブ・ファンドの信託財産から支払われます。

2025年8月31日に終了した会計年度にサブ・ファンドが支払った販売報酬は、19,634,199円でした。

(4) 【その他の手数料等】**マネー・ロンダリング・コンプライアンス・オフィサーおよびレポーティング・オフィサーの報酬**

マネー・ロンダリング・コンプライアンス・オフィサー、マネー・ロンダリング・レポーティング・オフィサーおよびデュプティ・マネー・ロンダリング・レポーティング・オフィサーは、サブ・ファンドの信託財産から年間報酬を受領する権利を有します。

創立費および募集費用

サブ・ファンドにかかる創立費ならびに発行および募集にかかる費用（合計2,500万円）は、受益証券の発行手取金から支払われました。当該費用は円クラス受益証券に対して5年に渡り償却されました。ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券に関する設立、発行または募集費用は償却対象の費用として取り扱われません。設立および発行費用は、発生時に支払を行うことが求められるため、設立費用の償却が会計書類の記載上重要な影響があるとファンドの監査人が判断した場合には、監査人の意見が限定付のものになる可能性があることに留意する必要があります。

運営費用

さらに、受託会社は、下記に掲げたものを含むサブ・ファンド自身の直接の運営費用をサブ・ファンドの信託財産から支払います。

サブ・ファンドの資産および収益に課されるすべての公租公課

サブ・ファンドの組入証券に関して取引上支払うべき通常の銀行取引手数料（かかる手数料は取得価額に含まれ、また売却価額からは差し引かれます。）

券面印刷費、信託証書およびサブ・ファンドに関するその他一切の書類（ファンドまたはファンドの受益証券の募集に関し管轄権を有する当局（各国の証券業協会を含みます。）に提出すべきまたは日本の投資者に配布すべき有価証券届出書および目論見書を含みます。）を作成し、提出し、印刷する費用

上述の当局の所管する適用法令の下で要求される年次報告書、半期報告書およびその他の報告書または書類を、受益者および実質上の受益者の利益のために必要とされる言語で作成しかつ配布する費用

受益者および実質上の受益者に対する通知・公告の作成費用および交付費用

合理的な額の弁護士費用、監査費用および会計士費用

受益証券のマーケティング費用（広告費用を含みます。）

2025年8月31日に終了した会計年度にサブ・ファンドが支払ったその他の手数料等は、21,693,990円でした。

このほかにも、社債発行者たる本件社債発行会社、匿名組合の営業者およびジェネラル・パートナーのそれぞれにおいて、各種報酬および費用（営業者報酬、ジェネラル・パートナー報酬、信託報酬、事務管理報酬、アセットマネジメントフィー、プロパティーマネジメントフィー、物件管理費用、リーシング費用、監査報酬、ノンリコースレンダーフィー、建物診断費用、不動産鑑定費用、耐震診断費用、弁護士報酬など）が発生します。

当該手数料等の合計額およびその上限額ならびにこれらの計算方法については、サブ・ファンドの運用状況および投資者の皆様がサブ・ファンドを保有される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。

(5) 【課税上の取扱い】

日本

2025年12月末日現在、日本の受益者に対する課税については、以下のような取扱いとなります。

サブ・ファンドは、税法上、公募外国株式投資信託として取扱われます。ただし、将来における税務当局の判断によりこれと異なる取扱いがなされる可能性もあります。

ファンドが税法上公募外国株式投資信託である場合

- (1) 受益証券は、特定口座を取り扱う金融商品取引業者の特定口座において取り扱うことができます。
- (2) 国内における支払の取扱者を通じて支払を受ける場合、ファンドの分配金は、公募国内株式投資信託の普通分配金と同じ取扱いとなります。
- (3) 国内における支払の取扱者を通じて支払を受ける場合、日本の個人受益者が支払を受けるファンドの分配金については、20.315%（所得税15.315%、住民税5%）（2038年1月1日以後は20%（所得税15%、住民税5%））の税率による源泉徴収が行われます。

日本の個人受益者は、総合課税または申告分離課税のいずれかを選択して確定申告をすることもできますが、確定申告不要を選択することにより、源泉徴収された税額のみで課税関係を終了させることもできます。

申告分離課税を選択した場合、一定の上場株式等（租税特別措置法に定める上場株式等をいいます。以下同じです。）の譲渡損失（繰越損失を含みます。）との損益通算が可能です。

- (4) 日本の法人受益者が支払を受けるファンドの分配金(表示通貨ベースの償還金額と元本相当額との差益を含みます。)については、国内における支払の取扱者を通じて支払を受ける場合、所得税のみ15.315%の税率による源泉徴収が日本国内で行われ(一定の公共法人等(所得税法別表第一に掲げる内国法人をいいます。以下同じです。))を除きます。)、一定の場合、支払調書が税務署長に提出されます(2038年1月1日以後は15%の税率となります。))。
- (5) 日本の個人受益者が、受益証券を買戻請求等により譲渡した場合(他のクラスの受益証券に転換した場合を含みます。))は、上場株式等に係る譲渡益課税の対象とされ、受益証券の譲渡損益に対して、源泉徴収選択口座において、20.315%(所得税15.315%、住民税5%) (2038年1月1日以後は20%(所得税15%、住民税5%))の税率による源泉徴収が行われます。受益証券の譲渡損益は申告分離課税の対象となり、税率は源泉徴収税率と同一ですが、確定申告不要を選択した場合は源泉徴収された税額のみで課税関係は終了します。
- 譲渡損益は、一定の他の上場株式等の譲渡損益および一定の上場株式等の配当所得との損益通算が可能です。確定申告を行う場合、一定の譲渡損失の翌年以降3年間の繰越も可能です。
- (6) 日本の個人受益者の場合、ファンドの償還についても譲渡があったものとみなされ、(5)と同様の取扱いとなります。
- (7) 日本の個人受益者についての分配金ならびに譲渡および買戻しの対価については、一定の場合、支払調書が税務署長に提出されます。

(注) 日本の受益者は、個人であるか法人であるかにかかわらず、ケイマン諸島に住所または登記上の営業所もしくは恒久的施設を有しない場合、受益証券への投資に対しケイマン諸島税務当局により課税されることは一切ありません。

ファンドが税法上公募外国公社債投資信託である場合

- (1) 受益証券は、特定口座を取り扱う金融商品取引業者の特定口座において取り扱うことができます。
- (2) 国内における支払の取扱者を通じて支払を受ける場合、ファンドの分配金は、公募国内公社債投資信託の普通分配金と同じ取扱いとなります。
- (3) 国内における支払の取扱者を通じて支払を受ける場合、日本の個人受益者が支払を受けるファンドの分配金については、20.315%(所得税15.315%、住民税5%) (2038年1月1日以後は20%(所得税15%、住民税5%))の税率による源泉徴収が日本国内で行われます。
- 日本の個人受益者は、申告分離課税が適用されますので原則として確定申告をすることになりますが、確定申告不要を選択することにより、源泉徴収された税額のみで課税関係を終了させることもできます。
- 確定申告不要を選択しない場合、一定の上場株式等の譲渡損失(繰越損失を含みます。))との損益通算が可能です。
- (4) 日本の法人受益者が支払を受けるファンドの分配金(表示通貨ベースの償還金額と元本相当額との差益を含みます。)については、国内における支払の取扱者を通じて支払を受ける場合、所得税のみ15.315%の税率による源泉徴収が日本国内で行われ(一定の公共法人等または金融機関等を除きます。))、一定の場合、支払調書が税務署長に提出されます(2038年1月1日以後は15%の税率となります。))。

- (5) 日本の個人受益者が、受益証券を買戻請求等により譲渡した場合(他のクラスの受益証券に転換した場合を含みます。)は、上場株式等に係る譲渡益課税の対象とされ、受益証券の譲渡損益(譲渡価額から取得価額等を控除した金額(邦貨換算額)をいいます。以下同じです。)に対して、源泉徴収選択口座において、20.315%(所得税15.315%、住民税5%) (2038年1月1日以後は20%(所得税15%、住民税5%))の税率による源泉徴収が日本国内で行われず。受益証券の譲渡損益は申告分離課税の対象となり、税率は源泉徴収税率と同一ですが、確定申告不要を選択した場合は源泉徴収された税額のみで課税関係は終了します。譲渡損益は、一定の他の上場株式等の譲渡損益および一定の上場株式等の配当所得等との損益通算が可能です。確定申告を行う場合、一定の譲渡損失の翌年以降3年間の繰越も可能です。
- (6) 日本の個人受益者の場合、ファンドの償還についても譲渡があったものとみなされ、(5)と同様の取扱いとなります。
- (7) 日本の個人受益者についての分配金ならびに譲渡および買戻しの対価については、一定の場合、支払調書が税務署長に提出されます。

(注) 日本の受益者は、個人であるか法人であるかにかかわらず、ケイマン諸島に住所または登記上の営業所もしくは恒久的施設を有しない場合、受益証券への投資に対しケイマン諸島税務当局により課税されることは一切ありません。

なお、税制等の変更により上記 ないし に記載されている取扱いは変更されることがあります。税金の取扱いの詳細については、税務専門家等にご確認されることをお勧めします。

ケイマン諸島

ケイマン諸島の政府は、現在の法律に基づきファンド、サブ・ファンドまたは受益者に対する一切の所得税、法人税、キャピタル・ゲイン税、遺産税、相続税、贈与税もしくは源泉徴収税を課しません。本書提出日現在、ケイマン諸島には一切の為替管理が存在しません。

受託会社は、ファンドの設立日より50年間、所得、資本性の資産、収益または元本の値上がり課される一切の遺産税または相続税の性質を有する一切の税金を課税する今後制定されるケイマン諸島の一切の法律が、ファンドに含まれる一切の資産もしくはファンドから発生する所得に対し、またはかかる資産もしくは所得に関し、受託者または受益者に適用されない旨の誓約を、ケイマン諸島総督に対し申請し、免除証明書を受領しています。ケイマン諸島では、受益証券の譲渡または償還について一切の印紙税は課されません。

<ケイマン諸島金融機関報告体制およびFATCA>

ケイマン諸島は、国際的な税務コンプライアンスと情報交換の向上のための政府間協定を、米国および英国との間でそれぞれ調印しています。米国との間では、米国外国口座税務コンプライアンス法(以下「US FATCA」といいます。)の自動税務情報交換要件の効力を発生させる(非互惠的)政府間協定(以下「US IGA」といいます。)のモデル1(b)が調印され、また、英国との間でも、英国の課税対象居住者または法主体に関する税務情報の自動交換に関する同様の政府間協定(以下「UK IGA」といい、US IGAと総称して「IGAs」といいます。)が調印されました。

2014年7月4日、IGAsの効力を発生させるケイマン諸島の規制(以下、US IGAに関しては「ケイマン米国規制」といい、UK IGAに関しては「ケイマン英国規制」といい、また総称して「本規制」といいます。)が発行されました。本規制に基づき、ケイマン諸島税務情報局(以下「ケイマン諸島税務情報局」といいます。)は、IGAsの適用に関する手引書(ケイマン諸島税務情報局により再検討中であり、定期的に改訂されます。)(以下「本手引書」といいます。)を公表しました。US IGAは、ケイマン米国規制(ならびに同規制を通じてUS IGAおよび本手引書)を遵守するケイマン諸島の金融機関(以下「FI」といいます。)が、US FATCAのデュー・ディリジェンスおよび報告要件を満たすものとして扱われ、したがってUS FATCAの要件を「遵守しているとみなされ」、源泉徴収税を免除され、また、非協力口座の閉鎖を要求されないことを規定しています。適用対象の法主体による本規制の不遵守は犯罪であり、かかる法主体は、陪審によらない有罪判決により、罰金および、特定の場合には、当該法主体の経営者が懲役を科されます。問題の行為が、その同意もしくは黙認により実行されまたはその他その懈怠に起因する場合には、特定の法主体の取締役、ジェネラル・パートナー、受託者、秘書役およびその他の類似の役員ならびに支配者も、訴訟を提起される可能性があります。

本規制は、FIを「報告FI」または「報告外FI」のいずれかに分類します。当初の段階では、すべてのケイマンFIが報告外FIの適格要件を満たさない限り、報告FIに分類されます。報告外FIの分類は、該当するIGAの別紙の相互参照により、本規制において定義されます。

US FATCAに関連して、ケイマン米国規制に基づき、報告FIは、特に、()米国内国歳入庁(以下「IRS」といいます。)との間で「FFI契約」を締結することを義務付けられず、()グローバル仲介人識別番号を取得するためにIRSに登録することを義務付けられ、()口座が「特定米国人」により直接的または間接的に保有されているか否かを特定するために、その投資者のデュー・ディリジェンスを行うことを義務付けられ、また、()当該特定米国人に関する情報をケイマン諸島税務情報局に報告することを義務付けられます。ケイマン諸島税務情報局は、毎年、報告を受けた情報をIRSとの間で自動的に交換します。報告外FIは、これらの要件を免除されます。報告FIおよび報告外FIはいずれも、FATCA源泉徴収税(現税率:30%)の課税を回避するために、米国納税申告用紙において、そのUS FATCA上の地位に関する自己証明を源泉徴収代理人に提出しなければならない場合があります。US FATCA源泉徴収税は、US IGAの条項に従い、受託会社への支払に対しては課せられませんが、受託会社が「重大な不遵守」により不参加金融機関(US IGAに定義されます。)とみなされる場合にはこの限りではありません。ケイマン米国規制は、受託会社が、US FATCAまたはその他のために、受託会社による口座保有者への支払について源泉徴収を行うことを義務付けません。

ケイマン英国規制は、ケイマン米国規制と同様の要件を課しているため、受託会社は、「特定英国人」により直接的または間接的に保有される口座の特定およびケイマン諸島税務情報局に対する当該特定英国人に関する情報の提供を義務付けられ、ケイマン諸島税務情報局は、毎年、英国の税務当局である英国歳入関税庁(以下「英国歳入関税庁」といいます。)との間で当該情報を交換します。UK IGAに関する源泉徴収税体制は設定されておらず、また報告FIは英国歳入関税庁に登録することを義務付けられていません。

ケイマン諸島政府は、第三国の財政当局(以下「海外財政当局」といいます。)に対する同様の報告体制を導入するために、US IGAおよびUK IGAと同様の追加的な政府間協定(以下「追加IGA」といいます。)を第三国との間で締結されており、また締結することが予想されます。

投資者は、ファンドに投資する(または継続投資する)ことにより、以下の事項を認めているものとみなされます。

- () サブ・ファンド、受託会社、管理会社および/またはそれら各々の代理人またはサービス・プロバイダーは、投資者に関する一定の機密情報(投資者の氏名、住所、納税者識別番号(もしあれば)、社会保障番号(もしあれば)および投資者の投資に関連する一定の情報を含みますが、これらに限られません。)をケイマン諸島税務情報局に開示するよう義務付けられることがあります。
- () ケイマン諸島税務情報局は、上記に記載される通り、米国内国歳入庁、英国歳入関税庁およびその他のケイマン諸島外の財政当局との間で自動的な情報交換を行うよう義務付けられることがあります。
- () サブ・ファンド、受託会社、管理会社および/またはそれら各々の代理人またはサービス・プロバイダーは、米国内国歳入庁、英国歳入関税庁およびその他のケイマン諸島外の財政当局に登録するときに、また、かかる規制当局が追加的な照会のために受託会社または管理会社(または直接それら各々の代理人あるいはサービス・プロバイダー)に連絡をしてきた場合、かかる規制当局に対して一定の機密情報を開示するよう義務付けられることがあります。
- () サブ・ファンド、受託会社、管理会社および/またはそれら各々の代理人またはサービス・プロバイダーは、サブ・ファンド、受託会社、管理会社および/またはそれら各々の代理人またはサービス・プロバイダーがケイマン諸島税務情報局に対して開示するよう義務付けられる可能性がある追加情報および/または書類を提供することを、投資者に対して要求することができます。
- () 投資者が要求された情報および/または書類を提供しない場合、受託会社および/または管理会社は、かかる行為が受託会社による法令遵守違反またはサブ・ファンドが関連法令もしくは政府間協定の下で源泉徴収税を課されるリスクに実際に発展するか否かにかかわらず、自身の判断により、対象となる投資者の強制買戻しまたは登録抹消を含みますがこれらに限られない対応措置を講じおよび/またはあらゆる救済措置を求める権利を留保します。
- () US IGA、UK IGA、追加的政府間協定もしくはマネーロンダリング規則のいずれかまたはこれらに基づく関連規制のいずれかを遵守するためにサブ・ファンド、受託会社、管理会社および/またはそれら各々の代理人またはサービス・プロバイダーによりまたは受託会社のために講じられる対応措置または実施される救済措置の結果として生じる一切の損害または負債に対し、かかる対応措置または救済措置の影響を受ける投資者は、サブ・ファンド、受託会社、管理会社および/またはそれら各々の代理人またはサービス・プロバイダーに対する請求権を有しないものとします。

5 【運用状況】

(1) 【投資状況（資産別および地域別の投資状況）】

(2025年12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	6,414,941,505	92.22
	日本	250,000,000	3.59
リミテッド・パートナーシップ持分	ケイマン諸島	10,000	0.00
小計		6,664,951,505	95.82
現金・その他の資産(負債控除後)		290,941,996	4.18
合計(純資産総額)		6,955,893,501	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。以下同じです。

(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。

(2) 【投資資産】

(a) 【投資有価証券の主要銘柄】

(i) 社債

(2025年12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	11,880,000,000	11,880,000,000	6,414,931,505	92.22
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	3.59
3	RESIT ALFA INC LIMITED RECOURSE SPECIAL PERFORMANCE NOTES	社債			10,000	10,000	10,000	0.00

(注) 2025年12月末日現在、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	66.90%
2	現金・その他の資産(負債控除後)	28.92%

(ii) リミテッド・パートナーシップ持分

(2025年12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	10,000	10,000	10,000	10,000	0.00

(b) 【投資不動産物件】(2025年12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】(2025年12月末日現在)

該当ありません。

(3) 【運用実績】

【純資産の推移】

下記各会計年度末および2025年1月から2025年12月までの期間における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）
第13会計年度末 （2016年8月31日）	5,929,991,553	円クラス	0.3361
		BRLクラス	0.8785
		AUDクラス	1.5187
第14会計年度末 （2017年8月31日）	5,614,549,268	円クラス	0.3466
		BRLクラス	0.9609
		AUDクラス	1.7642
第15会計年度末 （2018年8月31日）	5,157,785,199	円クラス	0.3556
		BRLクラス	0.7063
		AUDクラス	1.6709
第16会計年度末 （2019年8月31日）	4,801,046,394	円クラス	0.3703
		BRLクラス	0.6479
		AUDクラス	1.5503
第17会計年度末 （2020年8月31日）	5,409,030,293	円クラス	0.5126
		BRLクラス	0.6233
		AUDクラス	2.3258
第18会計年度末 （2021年8月31日）	5,511,086,386	円クラス	0.5511
		BRLクラス	0.6832
		AUDクラス	2.5259
第19会計年度末 （2022年8月31日）	6,185,342,922	円クラス	0.7045
		BRLクラス	1.0449
		AUDクラス	3.8405
第20会計年度末 （2023年8月31日）	6,871,400,151	円クラス	0.9025
		BRLクラス	1.5919
		AUDクラス	5.0509
第21会計年度末 （2024年8月31日）	6,821,105,730	円クラス	0.9943
		BRLクラス	1.6193
		AUDクラス	6.0807
第22会計年度末 （2025年8月31日）	6,780,829,784	円クラス	1.0647
		BRLクラス	1.9333
		AUDクラス	6.5871

	純資産総額（円）	受益証券の種類	受益証券の純資産価格（円）
2025年1月末日	7,225,660,011	円クラス	1.0615
		BRLクラス	1.8001
		AUDクラス	6.4646
2月末日	6,938,828,489	円クラス	1.0611
		BRLクラス	1.7511
		AUDクラス	6.2840
3月末日	6,933,061,385	円クラス	1.0602
		BRLクラス	1.7952
		AUDクラス	6.2650
4月末日	6,944,112,530	円クラス	1.0622
		BRLクラス	1.7411
		AUDクラス	6.1684
5月末日	6,850,430,002	円クラス	1.0620
		BRLクラス	1.7516
		AUDクラス	6.2950
6月末日	6,857,821,823	円クラス	1.0626
		BRLクラス	1.8568
		AUDクラス	6.4405
7月末日	6,857,013,156	円クラス	1.0640
		BRLクラス	1.9054
		AUDクラス	6.6184
8月末日	6,780,829,784	円クラス	1.0647
		BRLクラス	1.9333
		AUDクラス	6.5871
9月末日	6,699,022,088	円クラス	1.0639
		BRLクラス	1.9959
		AUDクラス	6.7253
10月末日	6,651,584,786	円クラス	1.0603
		BRLクラス	2.0704
		AUDクラス	6.9310
11月末日	6,975,142,147	円クラス	1.1140
		BRLクラス	2.2352
		AUDクラス	7.4032
12月末日	6,955,893,501	円クラス	1.1194
		BRLクラス	2.2049
		AUDクラス	7.6354

（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】

下記期間中に決定された1口当たり分配金の額は、以下のとおりです。

(円クラス受益証券)

	1口当たり分配金(円)
第13会計年度 (2015年9月1日 - 2016年8月31日)	0.012
第14会計年度 (2016年9月1日 - 2017年8月31日)	0.012
第15会計年度 (2017年9月1日 - 2018年8月31日)	0.012
第16会計年度 (2018年9月1日 - 2019年8月31日)	0.012
第17会計年度 (2019年9月1日 - 2020年8月31日)	0.012
第18会計年度 (2020年9月1日 - 2021年8月31日)	0.012
第19会計年度 (2021年9月1日 - 2022年8月31日)	0.012
第20会計年度 (2022年9月1日 - 2023年8月31日)	0.012
第21会計年度 (2023年9月1日 - 2024年8月31日)	0.012
第22会計年度 (2024年9月1日 - 2025年8月31日)	0.012
2025年1月	0.001
2025年2月	0.001
2025年3月	0.001
2025年4月	0.001
2025年5月	0.001
2025年6月	0.001
2025年7月	0.001
2025年8月	0.001
2025年9月	0.001
2025年10月	0.001
2025年11月	0.001
2025年12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)
第13会計年度 (2015年9月1日 - 2016年8月31日)	0.156
第14会計年度 (2016年9月1日 - 2017年8月31日)	0.156
第15会計年度 (2017年9月1日 - 2018年8月31日)	0.138
第16会計年度 (2018年9月1日 - 2019年8月31日)	0.120
第17会計年度 (2019年9月1日 - 2020年8月31日)	0.111
第18会計年度 (2020年9月1日 - 2021年8月31日)	0.084
第19会計年度 (2021年9月1日 - 2022年8月31日)	0.084
第20会計年度 (2022年9月1日 - 2023年8月31日)	0.084
第21会計年度 (2023年9月1日 - 2024年8月31日)	0.084
第22会計年度 (2024年9月1日 - 2025年8月31日)	0.084
2025年1月	0.007
2025年2月	0.007
2025年3月	0.007
2025年4月	0.007
2025年5月	0.007
2025年6月	0.007
2025年7月	0.007
2025年8月	0.007
2025年9月	0.007
2025年10月	0.007
2025年11月	0.007
2025年12月	0.007

(豪ドルクラス受益証券)

	1口当たり分配金(円)
第13会計年度 (2015年9月1日 - 2016年8月31日)	0.0900
第14会計年度 (2016年9月1日 - 2017年8月31日)	0.0900
第15会計年度 (2017年9月1日 - 2018年8月31日)	0.0900
第16会計年度 (2018年9月1日 - 2019年8月31日)	0.0900
第17会計年度 (2019年9月1日 - 2020年8月31日)	0.0900
第18会計年度 (2020年9月1日 - 2021年8月31日)	0.0900
第19会計年度 (2021年9月1日 - 2022年8月31日)	0.0900
第20会計年度 (2022年9月1日 - 2023年8月31日)	0.0900
第21会計年度 (2023年9月1日 - 2024年8月31日)	0.0900
第22会計年度 (2024年9月1日 - 2025年8月31日)	0.0900
2025年1月	0.0075
2025年2月	0.0075
2025年3月	0.0075
2025年4月	0.0075
2025年5月	0.0075
2025年6月	0.0075
2025年7月	0.0075
2025年8月	0.0075
2025年9月	0.0075
2025年10月	0.0075
2025年11月	0.0075
2025年12月	0.0075

【収益率の推移】

（円クラス受益証券）

会計年度	収益率（注）
第13会計年度 （2015年9月1日から2016年8月31日まで）	12.33%
第14会計年度 （2016年9月1日から2017年8月31日まで）	6.69%
第15会計年度 （2017年9月1日から2018年8月31日まで）	6.06%
第16会計年度 （2018年9月1日から2019年8月31日まで）	7.51%
第17会計年度 （2019年9月1日から2020年8月31日まで）	41.67%
第18会計年度 （2020年9月1日から2021年8月31日まで）	9.85%
第19会計年度 （2021年9月1日から2022年8月31日まで）	30.01%
第20会計年度 （2022年9月1日から2023年8月31日まで）	29.81%
第21会計年度 （2023年9月1日から2024年8月31日まで）	11.50%
第22会計年度 （2024年9月1日から2025年8月31日まで）	8.29%

（注）収益率（%）= $100 \times (a - b) / b$

a = 当該会計年度最終日の純資産価格（当該会計年度の分配金の合計額（当該会計年度末日確定、翌月支払分を含みます。）を加えた額）

b = 当該会計年度の直前の会計年度末の純資産価格（分配落の額）

(ブラジルリアルクラス受益証券)

会計年度	収益率(注)
第13会計年度 (2015年9月1日から2016年8月31日まで)	21.09%
第14会計年度 (2016年9月1日から2017年8月31日まで)	27.14%
第15会計年度 (2017年9月1日から2018年8月31日まで)	-12.13%
第16会計年度 (2018年9月1日から2019年8月31日まで)	8.72%
第17会計年度 (2019年9月1日から2020年8月31日まで)	13.34%
第18会計年度 (2020年9月1日から2021年8月31日まで)	23.09%
第19会計年度 (2021年9月1日から2022年8月31日まで)	65.24%
第20会計年度 (2022年9月1日から2023年8月31日まで)	60.39%
第21会計年度 (2023年9月1日から2024年8月31日まで)	7.00%
第22会計年度 (2024年9月1日から2025年8月31日まで)	24.58%

(注) 収益率(%) = $100 \times (a - b) / b$

a = 当該会計年度最終日の純資産価格(当該会計年度の分配金の合計額(当該会計年度末日確定、翌月支払分を含む。)を加えた額)

b = 当該会計年度の直前の会計年度末の純資産価格(分配落の額)

(豪ドルクラス受益証券)

会計年度	収益率(注)
第13会計年度 (2015年9月1日から2016年8月31日まで)	4.48%
第14会計年度 (2016年9月1日から2017年8月31日まで)	22.09%
第15会計年度 (2017年9月1日から2018年8月31日まで)	-0.19%
第16会計年度 (2018年9月1日から2019年8月31日まで)	-1.83%
第17会計年度 (2019年9月1日から2020年8月31日まで)	55.83%
第18会計年度 (2020年9月1日から2021年8月31日まで)	12.47%
第19会計年度 (2021年9月1日から2022年8月31日まで)	55.61%
第20会計年度 (2022年9月1日から2023年8月31日まで)	33.86%
第21会計年度 (2023年9月1日から2024年8月31日まで)	22.17%
第22会計年度 (2024年9月1日から2025年8月31日まで)	9.81%

(注) 収益率(%) = $100 \times (a - b) / b$

a = 当該会計年度最終日の純資産価格(当該会計年度の分配金の合計額(当該会計年度末日確定、翌月支払分を含む。)を加えた額)

b = 当該会計年度の直前の会計年度末の純資産価格(分配落の額)

(4) 【販売及び買戻しの実績】

下記会計年度における販売および買戻しの実績ならびに下記会計年度末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
第13会計年度 (2015年9月1日 - 2016年8月31日)	287,530,620 (287,530,620)	2,491,502,372 (2,491,502,372)	11,086,100,248 (11,086,100,248)
第14会計年度 (2016年9月1日 - 2017年8月31日)	31,381,190 (31,381,190)	1,281,363,000 (1,281,363,000)	9,836,118,438 (9,836,118,438)
第15会計年度 (2017年9月1日 - 2018年8月31日)	1,120,000 (1,120,000)	1,192,120,000 (1,192,120,000)	8,645,118,438 (8,645,118,438)
第16会計年度 (2018年9月1日 - 2019年8月31日)	20,000 (20,000)	1,291,208,438 (1,291,208,438)	7,353,930,000 (7,353,930,000)
第17会計年度 (2019年9月1日 - 2020年8月31日)	0 (0)	1,329,170,000 (1,329,170,000)	6,024,760,000 (6,024,760,000)
第18会計年度 (2020年9月1日 - 2021年8月31日)	0 (0)	448,263,334 (448,263,334)	5,576,496,666 (5,576,496,666)
第19会計年度 (2021年9月1日 - 2022年8月31日)	0 (0)	712,742,474 (712,742,474)	4,863,754,192 (4,863,754,192)
第20会計年度 (2022年9月1日 - 2023年8月31日)	0 (0)	727,160,000 (727,160,000)	4,136,594,192 (4,136,594,192)
第21会計年度 (2023年9月1日 - 2024年8月31日)	0 (0)	485,227,526 (485,227,526)	3,651,366,666 (3,651,366,666)
第22会計年度 (2024年9月1日 - 2025年8月31日)	0 (0)	427,590,000 (427,590,000)	3,223,776,666 (3,223,776,666)

(注) () の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
第13会計年度 (2015年9月1日 - 2016年8月31日)	0 (0)	63,979,627 (63,979,627)	448,677,562 (448,677,562)
第14会計年度 (2016年9月1日 - 2017年8月31日)	100,000 (100,000)	61,096,882 (61,096,882)	387,680,680 (387,680,680)
第15会計年度 (2017年9月1日 - 2018年8月31日)	0 (0)	61,341,945 (61,341,945)	326,338,735 (326,338,735)
第16会計年度 (2018年9月1日 - 2019年8月31日)	10,000,000 (10,000,000)	43,495,612 (43,495,612)	292,843,123 (292,843,123)
第17会計年度 (2019年9月1日 - 2020年8月31日)	0 (0)	34,147,636 (34,147,636)	258,695,487 (258,695,487)
第18会計年度 (2020年9月1日 - 2021年8月31日)	0 (0)	14,794,901 (14,794,901)	243,900,586 (243,900,586)
第19会計年度 (2021年9月1日 - 2022年8月31日)	0 (0)	22,780,584 (22,780,584)	221,120,002 (221,120,002)
第20会計年度 (2022年9月1日 - 2023年8月31日)	0 (0)	28,547,350 (28,547,350)	192,572,652 (192,572,652)
第21会計年度 (2023年9月1日 - 2024年8月31日)	0 (0)	34,646,915 (34,646,915)	157,925,737 (157,925,737)
第22会計年度 (2024年9月1日 - 2025年8月31日)	0 (0)	12,169,826 (12,169,826)	145,755,911 (145,755,911)

(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
第13会計年度 (2015年9月1日 - 2016年8月31日)	0 (0)	5,730,894 (5,730,894)	35,685,276 (35,685,276)
第14会計年度 (2016年9月1日 - 2017年8月31日)	0 (0)	9,434,194 (9,434,194)	26,251,082 (26,251,082)
第15会計年度 (2017年9月1日 - 2018年8月31日)	0 (0)	1,022,984 (1,022,984)	25,228,098 (25,228,098)
第16会計年度 (2018年9月1日 - 2019年8月31日)	0 (0)	4,152,475 (4,152,475)	21,075,623 (21,075,623)
第17会計年度 (2019年9月1日 - 2020年8月31日)	0 (0)	9,999,185 (9,999,185)	11,076,438 (11,076,438)
第18会計年度 (2020年9月1日 - 2021年8月31日)	0 (0)	1,909,336 (1,909,336)	9,167,102 (9,167,102)
第19会計年度 (2021年9月1日 - 2022年8月31日)	0 (0)	673,309 (673,309)	8,493,793 (8,493,793)
第20会計年度 (2022年9月1日 - 2023年8月31日)	0 (0)	0 (0)	8,493,793 (8,493,793)
第21会計年度 (2023年9月1日 - 2024年8月31日)	0 (0)	472,586 (472,586)	8,021,207 (8,021,207)
第22会計年度 (2024年9月1日 - 2025年8月31日)	0 (0)	1,001,251 (1,001,251)	7,019,956 (7,019,956)

(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。

第2 【管理及び運営】

1 【申込（販売）手続等】

(1) 海外における申込み（販売）

日本の投資者による受益証券の申込みは、販売会社を通じて処理されます。

受益証券は、関係する取引日にあたる評価日に計算される公表された純資産価格に等しい価格で取引日に発行することができます。各投資者は、1口以上1口単位（ただし当初申込みについては50,000米ドル（またはその他の通貨における相当額）超）で申し込む必要があります。

円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券の3種類の別個のクラスの取得申込みが可能です。

取引日に申込みを実施するためには、投資者が適式に作成し署名した申込書類が、関連する取引日の午後6時（東京時間）までに保管会社兼管理事務代行会社に受領されていなければなりません。ファクシミリまたは電子メールで送信された申込書が保管会社兼管理事務代行会社に到着しなかったとしても、管理会社、受託会社および保管会社兼管理事務代行会社はいずれも、その不到達の結果生じたいかなる損害についても責任を負いません。

受益者は、受益証券の購入および発行の際に支払を合意した金額についてのみ受託会社（またはその他ファンドの要項に基づき保有される資産）に対し、支払の責任を負います。上記を除き、受益者は、受託会社、管理会社もしくはその他の当事者に対しその他支払もしくは補償を行う責任またはその他サブ・ファンドの要項に基づき保有されている資産に対しいかなる意味においてもその他の支払（受託会社の債権者もしくは他のサブ・ファンドに関する支払も含みます。）を行う責任を負いません。

円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券

円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券は、関係する取引日にあたる評価日に計算される公表された円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券（場合によります。）の純資産価格に等しい価格で取引日に発行することができます。2011年10月20日に、各円クラス受益証券は、10,000口の新しい円クラス受益証券へと分割されました。

マネー・ロンダリング防止規制

マネー・ロンダリングの防止を目的とする適用ある法域の規制を遵守するため、販売会社は、一般的に、実質上の受益者の身元および支払の源泉の詳細な証明を求めることができます。

各申込みの状況に応じ、以下の場合、詳細な証明は必要とされません。

- (a) 申込人が、公認金融機関の申込人名義の口座から支払を行う場合
- (b) 申込みが、公認仲介業者を通じて行われる場合

これらの例外は、上記に記載する金融機関または仲介業者が、十分なマネー・ロンダリング防止規制を備えていると認識されている国に所在する場合にのみ、適用されます。

さらに、受託会社または保管会社兼管理事務代行会社は、投資予定者に対し、その身元を証明する証拠の提出を要求することができます。これに従い、受託会社または保管会社兼管理事務代行会社は、投資予定者の身元を証明するために必要と判断する情報を請求する権利を留保します。投資予定者が、受託会社または保険会社兼管理事務代行会社により請求される身元の証明の目的上必要な情報の提出を遅延するか、またはかかる情報を提出しなかった場合、受託会社または保管会社兼管理事務代行会社は、申込申請の受理を拒否することができ、かかる場合、受領したすべての資金は、かかる資金が最初に引き落とされた口座に、利息を付さずに返還されます。

ケイマン諸島内の者が、他の者が犯罪行為を行っているか、またはテロリズムもしくはテロリストの財産に関連している旨を知っているか、その旨の疑義を抱いている、または知りもしくは疑義を抱くに足る合理的根拠を有している場合で、かかる居住者が、規制部門の事業の過程においてかかる確信または疑義についての情報に気付いた場合、かかる者は、かかる確信もしくは疑義を、()開示が犯罪行為またはマネー・ロンダリングに関連する場合には、ケイマン諸島の犯罪収益に関する法律（改正済）に基づいてケイマン諸島の財務報告当局に報告し、()開示がテロリズムまたはテロリストの資金調達もしくは財産に関連する場合には、ケイマン諸島のテロリズム法（改正済）に基づいて巡査以上の位にある警察官に報告することを要求されます。かかる報告は、機密保持義務違反またはいずれかの法令その他により課される情報開示に対する制限への違反として取扱われないものとします。

最低申込単位

最低当初申込単位は、50,000米ドル以上を超える申込金額の整数口数以上1口単位です。

(2) 日本における申込み（販売）

2019年12月1日以降、サブ・ファンドの受益証券のうち、円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券は、受益証券購入の申込みを受付けていないため、該当事項はありません。

2 【買戻し手続等】

(1) 海外における買戻し

後記「4 資産管理等の概要（3）信託期間 信託期間終了日前の受益証券の償還」に規定される場合以外、管理会社または受託会社の選択によって受益証券を買戻すことはできません。ただし、各受益者（原則として販売会社）は、受益証券の買戻しを請求し、または受益証券の買戻しを必要とする受益証券のスイッチングを請求することができます。円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券の買戻しは、取引日に実施されます。

円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券の買戻価格は、関連する取引日における純資産価格とします。

円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券の取引日は、各営業日または管理会社が受託会社と協議の上随時決定するその他の日とします。

買戻し手数料は、課されません。

取引日に円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券の買戻しを実施するためには、受益者が適式に作成し署名した買戻請求書が、関連する取引日の3営業日前にあたる営業日の午後6時（東京時間）までに保管会社兼管理事務代行会社により受領されていることを要します。ファクシミリまたは電子メールで送信された買戻請求書が保管会社兼管理事務代行会社に到達しなかったとしても、管理会社、受託会社および保管会社兼管理事務代行会社はいずれも、その不到達の結果生じたいかなる損害についても責任を負いません。買戻請求書には、買戻す受益証券の口数を記載することを要し、かかる受益証券は、下記の規定に基づき、サブ・ファンドによって、関連する取引日における純資産価格で買戻されます。

その他の買戻しに関する情報

管理会社は、受益者からの買戻請求書の受領に基づき、かつ買戻請求口数を充足するに十分な金銭をサブ・ファンドが得るために早期償還させるべき本件社債の評価額および/またはリミテッド・パートナーシップ出資返還額（以下「買戻対応額」といいます。）を、買戻請求書の受託会社による受領の翌営業日に、本件社債発行会社および/またはジェネラル・パートナーに対し通知します。それを承けて、本件社債発行会社は、対象匿名組合の営業者と連絡を取り、買戻対応額の全部または一部を充足する匿名組合出資返還額を受領することのできる状態にあるかどうかを確認し、これを管理会社に通知します。同様に、ジェネラル・パートナーは、買戻対応額の全部または一部が管理会社に返還できる状態にあるかどうかを確認し、これを管理会社に通知します。

まず、(a)買戻対応額を充足するための匿名組合出資返還額および/またはリミテッド・パートナーシップ出資返還額の返還は一切なしえないとの客観的事実に基づいた本件社債発行会社およびジェネラル・パートナーの判断を管理会社が確認した場合、受益者が提出した買戻請求書（ならびに本件社債の早期償還要求および/またはリミテッド・パートナーシップ出資返還要求）は、その全部につき自動的に失効し、効力を有しないものとして取り扱われます。次に、(b)営業者および/またはジェネラル・パートナーが買戻対応額の全額を充足するための匿名組合出資返還額および/またはリミテッド・パートナーシップ出資返還額を返還しうると本件社債発行会社および/またはジェネラル・パートナーが判断したにもかかわらず、本件社債発行会社および/またはジェネラル・パートナーが関連する取引日の4営業日後の日の午後5時（東京時間）（以下「買戻代金の締切時間」といいます。）までに買戻対応額の全部を充足する現金を受領しない場合、受益者が提出した買戻請求書（および本件社債の早期償還要求および/またはリミテッド・パートナーシップ返還要求）は、不足する部分につき自動的に失効し、効力を有しないものとして取り扱われます。

同様に、(c)本件社債発行会社が、買戻対応額の一部を充足する匿名組合出資返還額および/またはリミテッド・パートナーシップ出資返還額（以下「一部買戻額」といいます。）を返還しうると判断したことを管理会社が確認した場合には、受益者が提出した買戻請求書（ならびに本件社債の早期償還要求および/またはリミテッド・パートナーシップ返還要求）は、その残部につき自動的に失効し、効力を有しないものとして取り扱われます。その場合において、買戻代金の締切時間までに本件社債発行会社および/またはジェネラル・パートナーが受領した現金が買戻対応額の当該部分を充足する額に足りない場合には、当該部分についても、受益者が提出した買戻請求書（ならびに本件社債の早期償還要求および/またはリミテッド・パートナーシップ返還要求）は自動的に失効し、効力を有しないものとして取り扱われます。なお、受託会社は、サブ・ファンドが買戻請求に応じるために十分な金銭を有しない結果、買戻請求の全部または一部が充足されないことに関し、何らファンドに関する契約義務違反とならず、かつ何ら責任を負いません。

上記(a)、(b)および(c)により失効した買戻請求は、当該失効が生じた買戻日の翌買戻日に買戻請求が行われたものとみなされ、当該買戻請求について全額が支払われるまで同様に繰越されるものとします。買戻請求は、最初に買戻請求が行われた日から6か月以内には受託会社により受領され、効力が生じるものとします。

さらに、(d)受託会社が、買戻請求額以上の現金を受領した場合、受託会社は、サブ・ファンドの利益のために当該現金を保持し、将来の適法な買戻請求の際に使用することができます。上記の各締切時間は、受託会社の同意を得て、変更することができます。

買戻金額は、銀行手数料を控除の上、当該受益者の口座充てに日本円で電信送金することにより支払うものとします。

買戻しを請求した受益者に対する買戻金額の支払は、(a)受益者により適法に作成され署名された買戻請求書をファックスまたは電子メールで保管会社兼管理事務代行会社が受領し、かつ(b)受益者の署名の真正が保管会社兼管理事務代行会社により確認された時点で行われます。

買戻金額を受益者以外の第三者に対し支払うことは行われません。

ファンドの純資産総額の計算が停止されている期間中は、受益証券の買戻しは実施されません。

(2) 日本における買戻し

買戻しは、各暦月の最終営業日に実施されます（以下「買戻日」といいます。）。日本における買戻請求は、販売会社に対して直接、または販売取扱会社を通じて行われ、日本の受益者は買戻日の3営業日前までに、販売会社または販売取扱会社に対して買戻請求を行った場合には、当該買戻日に対する請求として取り扱われます。買戻しは10,000口以上1口単位とします。日本における買戻しの約定日は、適用される買戻価格が決定した後、適用される買戻価格および当該注文の成立を管理会社からの通知により販売会社または販売取扱会社が確認した日であり、日本の受益者と販売会社または販売取扱会社との買戻代金および確認書受渡日は、約定日から起算して日本における4営業日目です。受益証券の買戻価格、買戻請求書の記載事項、買戻請求が拒絶される場合があること、純資産総額の算定が停止されている期間中は買戻しが実施されないことなどは、上記「(1) 海外における買戻し」において記載されるところと同様です。

3 【スイッチング手続等】

(1) 海外におけるスイッチング

円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券について、各取引日にスイッチングを行うことができます。

円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券の取引日に、円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券のクラス間でのスイッチングを実施するためには、受益者が適式に作成し署名したスイッチング申込書が、関連する円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券の取引日の午後6時（東京時間）までに、保管会社兼管理事務代行会社により受領されていなければなりません。スイッチング申込書には、スイッチングする受益証券の数および関連するクラスが記載されなければなりません。

スイッチングの申込みが行われた関連する円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券の取引日において、あるクラスの受益証券（以下「旧受益証券」といいます。）は、他のクラスの受益証券（以下「新受益証券」といいます。）に、旧受益証券を買い戻し、その直後に関連する受益者のために買戻代金をもって新受益証券の払込みを行うことを再申込みする方法によりスイッチングされます。

ファックスまたはEメールにより申込書が送信された場合において、管理会社、受託会社または保管会社兼管理事務代行会社のいずれも、保管会社兼管理事務代行会社によるかかる申込書の不受領の結果生じた損失につき責任を負わないものとします。

純資産総額の計算が停止されている期間中は、スイッチングは実施されません。

(2) 日本におけるスイッチング

2019年12月1日以降、スイッチングの受付は行われていません。

4 【資産管理等の概要】

(1) 【資産の評価】

サブ・ファンドの資産

サブ・ファンドの純資産総額は、各計算日(別紙中で定義しています。)において、管理会社と協議の上、受託会社により、各評価日の東京市場の営業終了時および為替レートについては各評価日の午後4時(ロンドン時間)(ならびに管理会社はその絶対の裁量で決定することができるその他の時間)の数値をもって日本円で決定されます。また、サブ・ファンドの純資産総額は、現金および短期金融資産ならびにその他のサブ・ファンドの資産の公正な市場価値の合計からすべての債務(手数料、報酬など)を控除した金額と等しいものとします。ファンドの「資産」は、現金およびトラストのその他の投資対象を含みます。ファンドの「負債」は、未払負債を含みます(未払報酬および未払手数料を含みますが、これらに限りません)。

純資産価額は、受益証券の特定のクラスに帰属する資産および負債が、当該受益証券の保有者のみによって有効に負担され、受益証券の他のクラスの保有者によっては負担されないことを確保する目的で、受託会社により決定される合理的な配分方法に基づき、発行済み受益証券の異なるクラス間に配分されます。受益証券のクラスの受益証券1口当たりの純資産価格は、受益証券のかかるクラスに帰属する部分の純資産価額を、発行済みのかかるクラスの受益証券総数で除し、円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券については、小数第5位未満を四捨五入することにより計算されます。

管理会社は、受託会社の同意を得て、必要と思われる監査準備、偶発債務ならびにサブ・ファンドの資産の流動性に関する準備金をサブ・ファンドに設けることができます。

本件社債については、社債の計算代理人により提供される評価額に基づいて、保管会社兼管理事務代行会社が各評価日現在の価値で評価します。疑義を避けるため付言すると、保管会社兼管理事務代行会社は、社債の計算代理人により提供される評価額の正当性を検証する義務を負いません。

本書中に別段の定めがない限り、サブ・ファンドに関する有価証券(為替目的のデリバティブを含みます。)はすべて以下のとおり評価されます。

- () 公認の証券取引所において取引されている有価証券については、当該有価証券が取引される主要な証券取引所における評価日の終値により、当該評価日に取引が無かった場合は最終の取引価格により、それぞれ評価します。
- () 店頭取引される有価証券については、当該評価日に取引があった場合は終値により、当該評価日に取引が無かった場合は最終の取引価格により、それぞれ評価します。
- () 手許現金、預金、手形、要求払約束手形、未収金、前払金、現金配当および未収利息は、その全額をもって評価します(ただし、管理会社がそれらはその全額に相当する価値を有しないと考える場合は、保管会社兼管理事務代行会社の同意を得て、管理会社が合理的であるとする価額にて評価します)。

() 本件社債を含むその他の有価証券については、下記「 本件社債の評価」に記載されているように、社債の計算代理人から提供される評価額に基づき保管会社兼管理事務代行会社が決定する価額により評価されます。

保管会社兼管理事務代行会社は、電子情報配信システム(electronic price feed)から提供される価格情報に依拠することができ、電子情報配信システムから提供された価格情報は、上記()および()の関係で終値とみなされます。

上記に拘わらず、サブ・ファンドが保有する資産の評価をより公正に表わすために、評価を修正することが適当であると管理会社が誠実に判断した場合、管理会社は、受託会社の同意を得て、すべての評価に修正を加えることができます。管理会社は当該修正があった場合、保管会社兼管理事務代行会社に通知します。

本件社債の計算代理人は、各暦月の15日(当該日が営業日でない場合は直前の営業日)および各暦月の最終日(当該日が営業日でない場合は直前の営業日)、リミテッド・パートナーシップの計算代理人は毎営業日に各本件社債/リミテッド・パートナーシップ出資持分の評価額を計算します。本件社債/リミテッド・パートナーシップの計算代理人は、保管会社兼管理事務代行会社に対し、関係する社債/リミテッド・パートナーシップ出資持分の各評価日の3営業日目までに本件社債の評価額およびクーポンの金額/リミテッド・パートナーシップ出資持分の評価額および分配額を提示します。

当該通知に続いて、保管会社兼管理事務代行会社は、純資産総額および純資産価格を、計算日の午前10時(東京時間)までに、電子メールにて受益者および代行協会員に通知します(ただし、社債/リミテッド・パートナーシップの計算代理人が本件社債/リミテッド・パートナーシップ出資持分の評価額を関係する社債/リミテッド・パートナーシップ出資持分の各評価日から3営業日目の午後5時(東京時間)までに保管会社兼管理事務代行会社に提供していることを条件とします。)。いずれの取引日においても受益証券の買戻しおよび受益証券の追加発行(もしあれば)は、純資産総額および純資産価格を用いて行われます。

サブ・ファンドの財務諸表は、各計算期間末に、監査人により監査されます。

本件社債の評価

サブ・ファンドの主たる資産は本件社債であることが予定されています。

社債の計算代理人は、本件社債(当初社債および追加社債)の評価日において、匿名組合の計算代理人(別紙中で定義しています。)および営業者のアセットマネジャーであるFCRMからの基礎情報に基づき、本件社債の評価額を管理会社に通知します。本件社債の社債計算代理人契約に従い計算された本件社債の評価額は、本件社債発行会社の保有する資産総額から負債総額(本件社債を除く。)と資本を差し引いて算出される値により評価します。なお、社債の計算代理人は匿名組合および本件社債発行会社のアセットマネジャーであるFCRMから提供される基礎情報の正確性・妥当性について責任を負いません。

本件社債発行会社の保有資産

本件社債発行会社の資産は匿名組合出資持分および現預金等で構成されます。匿名組合出資持分(別紙中で定義しています。)は、下記の式に従って各営業者の保有する資産総額からその負債総額と資本の額(匿名組合出資持分は負債総額および資本の額には含まれません。)を差し引いて算出される値により評価されます。

(匿名組合出資持分)

(a) 当該営業者の保有する資産の合計額 - (b)返済未了の借入債務等の負債の総額 - (c)当該営業者の
資本金

匿名組合出資持分の価額の計算は前記「第1 ファンドの状況、2 投資方針、(1)投資方針、匿名組合の説明、(ix)本件社債の時価評価のための各評価期間の匿名組合利益・匿名組合損失計算」に従って匿名組合の計算代理人により基礎数値が提供され、これに基づき社債の計算代理人が社債計算代理人契約に基づいて算定します。

社債の計算代理人は、匿名組合の計算代理人によって提供された基礎数値を基に、社債計算代理人契約に従い社債の評価を行うに際し、匿名組合出資持分を構成する資産を個別に時価評価します。なお、社債の計算代理人は匿名組合および本件社債発行会社のアセットマネジャーであるFCRMから提供される基礎情報の正確性・妥当性について責任を負いません。

営業者の資産および負債

社債の計算代理人契約に従い、社債の計算代理人は、匿名組合出資持分の構成する営業者の保有資産および負債を次のように評価します。

() 不動産信託の受益権(不動産、不動産の賃借権または不動産の地上権を信託する信託の受益権を含みます。)および匿名組合出資持分

信託財産を構成する資産または対象匿名組合契約に基づき営業者が保有する資産が、不動産、不動産の賃借権または不動産の地上権である場合には、不動産、不動産の賃借権または不動産の地上権の価額から当該信託または営業者が負担した負債を控除した額をもって評価します。不動産、不動産の賃借権または不動産の地上権は、不動産鑑定士により原則として四半期毎に提供される不動産鑑定評価額を基に、不動産鑑定士によって毎月提供される時点修正率を乗じ、諸経費見積もり額を控除して営業者のアセットマネジャーであるFCRMが計算した所定の評価額により評価します。不動産鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に広く用いられている方法である収益還元法(不動産の鑑定評価において、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める方法をいいます。)に重きをおいて、算出されます。

多額の買戻し請求が行われた場合等の合理的な理由がある場合には、所定の評価額は、原則として四半期毎に提供される不動産鑑定評価額を基に、不動産鑑定士によって毎月提供される時点修正率および売り急ぎ修正率を乗じて営業者のアセットマネジャーであるFCRMが計算した評価額(早期売却を前提とする評価額)から、諸経費見積もり額を控除して営業者のアセットマネジャーであるFCRMが計算した評価額となる場合があります。ただし、

(a) ファンドの受益証券の購入申込み・買戻し請求の状況

(b) ファンドが保有する現金残高の状況

(c) 不動産マーケットの状況(不動産需給・価格の状況、不動産関連融資の状況等)

などを総合的に勘案し、平常時の評価額に戻す時期を管理会社が判断します。

社債の計算代理人は、不動産鑑定士による不動産鑑定評価額、時点修正率および売り急ぎ修正率に基づいて、諸経費見積もり額を控除して営業者のアセットマネジャーであるFCRMによって提供された所定の評価額の妥当性について特に反証のない限り、不動産の受益権の時価の算定にあたり営業者のアセットマネジャーであるFCRMの提供する所定の評価額を用います。社債の計算代理人は、FCRMによって提供された所定の評価額の合理性については責任を負いません。

() J-REIT、資産流動化法に基づく優先出資証券および特定社債、商業用不動産担保証券その他の有価証券

(a) 公設証券取引所において取引されている有価証券については、当該有価証券が取引される主要な証券取引所における評価日の終値により、当該日に取引が無かった場合は最終「売り気配」と最終「買い気配」の平均により、それぞれ評価します。

(b) 店頭取引される有価証券については、評価日に取引があった場合は終値により、取引が無かった場合は最終「売り気配」と最終「買い気配」の平均により、それぞれ評価します。

(c) 市場気配値を入手できないが現実の売買または確定申込みを伴う第三者の取引が存在する有価証券については、当該取引を基にしてそれぞれ評価します。

(d) その他のすべての有価証券については、取得原価で評価(減損評価を行う場合もあります。)されます。

() 金銭債権(預金債権および貸付債権を含みます。)

(a) 残存期間が一年未満の金銭債権は、取得価額から貸倒引当金の額を控除した額で評価します。ただし、債権を債権金額より低い価額または高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

(b) 貸付債権など残存期間が一年以上の金銭債権は、ディスカウント・キャッシュフロー方式によって当該債権の将来のキャッシュフローを現在価値に引き直した価額により評価します。なお、その際に使用するディスカウント・レートは公表されている市場金利等を基準金利とします。

() 金銭債務

(a) 残存期間が一年未満の金銭債務は、要返済額により評価されます。

(b) 長期借入金など残存期間が一年以上の金銭債務は、ディスカウント・キャッシュフロー方式によって当該債務のキャッシュフローを現在価値に引き直した価額により評価されます。なお、その際に使用するディスカウント・レートは公表されている市場金利等を基準金利とします。

リミテッド・パートナーシップの評価

リミテッド・パートナーシップの計算代理人契約に従いリミテッド・パートナーシップの計算代理人は、リミテッド・パートナーシップの保有資産および負債を次のように評価します。

() J-REITその他の有価証券

- (a) 公認の証券取引所において取引される有価証券については、当該有価証券が取引される主要な証券取引所における評価日の終値により、当該日に取引が無かった場合は最終「売り気配」と最終「買い気配」の平均により、それぞれ評価します。
- (b) 店頭取引される有価証券については、当該評価日に取引があった場合は終値により、当該日に取引が無かった場合は最終「売り気配」と最終「買い気配」の平均により、それぞれ評価します。

() 金銭債権（預金債権を含みます。）

- (a) 残存期間が一年未満の金銭債権は、取得価額から貸倒引当金の額を控除した額で評価します。ただし、債権を債権金額より低い価額または高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。
- (b) 残存期間が一年以上の金銭債権は、ディスカウント・キャッシュフロー方式によって当該債権の将来のキャッシュフローを現在価値に引き直した価額により評価します。なお、その際に使用するディスカウント・レートは公表されている市場金利等を基準金利とします。

() 金銭債務

- (a) 残存期間が一年未満の金銭債務は、要返済額により評価されます。
- (b) 長期借入金など残存期間が一年以上の金銭債務は、ディスカウント・キャッシュフロー方式によって当該債務のキャッシュフローを現在価値に引き直した価額により評価されます。なお、その際に使用するディスカウント・レートは公表されている市場金利等を基準金利とします。

純資産総額の計算の停止

管理会社または場合によっては受託会社が受益者の利益保護のためにそうすることが適切かつ効果的と判断した場合には、管理会社は、受託会社の事前の同意をもって、1か月を超えない期間、純資産総額（および純資産価格）の決定を停止することができ、または受託会社がそう要求する場合には必ず停止します。管理会社または受託会社がサブ・ファンドの純資産総額の決定を停止するであろう状況は以下のとおりです。

- (a) サブ・ファンドの投資対象の重要な部分が建値されている取引所が（通常の休日以外で）営業しなかった場合、または当該取引所での取引が制限もしくは停止されている場合
- (b) 投資対象の処分を実行不可能とし、もしくは受益者に対し重大な悪影響を与えるとの結果を招くような異常事態を構成する事由が存すると管理会社または受託会社が判断した場合
- (c) サブ・ファンドの保有資産の価格もしくは価値または純資産総額もしくは純資産価格を決定する際に通常用いられている通信手段が使用不能になった場合、また理由を問わずその保有資産の価格もしくは価値または純資産総額もしくは純資産価格を速やかにかつ正確に確認することができなくなった場合

- (d) 当該保有資産の実現と取得に伴う資金の移転が通常の為替レートにより執行することができないと受託会社が判断した場合
- (e) 火災、地震、台風その他の自然災害・偶発的事故により収益源物件が滅失、劣化または毀損した場合

当該停止期間が2週間を超えるであろうと管理会社が判断した場合、管理会社は、できる限り早くその旨を各受益者に通知しなければなりません。純資産総額の計算が停止している期間は、受益証券の発行、買戻しおよび名義書換は一切行われません。

(2) 【保管】

日本の投資者に販売される受益証券の券面は、販売会社または販売取扱会社において販売会社の名義で保管されます。ただし、一定の限定された条件を理由として日本の投資者が受益証券を自己の責任で保管する場合は、この限りではありません。管理会社は、受益者名簿に登録された者以外の者をファンドの受益者として取り扱う必要はありません。

(3) 【信託期間】

存続期間

ファンドおよびサブ・ファンドは、2102年8月31日までに到来する信託期間満了日までに終了します。サブ・ファンドは、下記の場合に終了することがあります。

- (a) 臨時受益者集会において発行済受益証券総口数の4分の3以上を定足数とし、その過半数の賛成により解散が決議された場合
- (b) 受託会社と管理会社が合意した場合
- (c) すべてのRAI社債(および、ある場合にはRAI追加社債)が買い戻されるか償還された場合
- (d) サブ・ファンドの純資産総額が5億円以下となり、受益者への3か月前の通知を行った場合

管理会社がサブ・ファンドを終了することを企図した場合、管理会社は、あらかじめ企図した終了日の30日前までに、受益者および実質上の受益者全員に対し、当該終了がなされる旨その他適用ある法令に基づいて要求される情報を公告し(もしくは日本における販売会社をして公告させ)、または通知し(もしくは日本における販売会社をして通知させ)なければなりません。

終了に際しては、受託会社は、投資対象商品、保有財産その他の当該サブ・ファンドの資産を売却し、かつ(サブ・ファンドの最終監査後すべての未払債務を弁済するか十分な対価を保持し、かつ清算の費用に対する対価を保持した後)、当該サブ・ファンドの終了日における当該サブ・ファンドに対する持分割合に比例して、当該実現された利益を(受託会社が合理的に要求する場合は、受益者または管理会社であることの証拠の提示に基づき)受益者および管理会社に対して分配します。

受託会社の保有に係る未請求の清算資金で支払期限到来時から12か月を経過したものは、権利を失い、当該サブ・ファンドに帰属します。

信託期間の満了に基づく受益証券の償還

サブ・ファンドは、2102年8月31日または信託証書に規定されるそれ以前の日までの期間を存続期間として設定されています。信託期間満了日の前に、各営業者は、レジット・アルファ東京支店経由で、匿名組合員たる本件社債発行会社に対し、匿名組合出資返還額を返還し(詳細につきましては、「第一部 第1、2.(1) (viii) 匿名組合出資返還額の返還」の項をご参照下さい。)また、その後、すべての本件社債が本件社債最終満期日に自動的に償還されます。加えて、各ジェネラル・パートナーは各リミテッド・パートナーにリミテッド・パートナー出資返還額を返還します。さらにその後、サブ・ファンドの発行済受益証券のすべてが、信託期間満了日に当該日に適用される純資産価格で償還されず。償還金額は、サブ・ファンドの最終監査の後、できる限り早く、送金手数料を控除した上で、日本円で受益者に支払われます。匿名組合出資返還額は同様に支払われ、本件社債は信託期間満了前に償還されます。

信託期間終了日前の受益証券の償還

RAI社債のすべてがRAI社債満期日前に償還された場合には、すべての受益証券は強制的に償還され、サブ・ファンドも解散されます。

かかる状況においては、すべての匿名組合契約が本件社債最終満期日より前に終了し、各営業者は、匿名組合員たる本件社債発行会社に対し、対象匿名組合契約の終了後できる限り早く、匿名組合出資返還額を返還します。匿名組合出資返還額(および、解散までに生じた未収の匿名組合利益)の受領後可及的速やかに、社債発行者たる本件社債発行会社(および該当する場合には他の特別目的会社)は、すべての本件社債を強制的に償還します。その後、発行済受益証券のすべてが、本件社債の償還の完了後5営業日以内に償還されます。

加えて、すべてのリミテッド・パートナーシップは終了し、各リミテッド・パートナーシップの終了後実務上可能な限り速やかに、リミテッド・パートナー出資返還額をリミテッド・パートナーとしての受託会社に返還します。

サブ・ファンドが終了する場合、管理会社は、あらかじめ当該予定された信託期間の満了日の30日前までに、受益者および実質上の受益者全員に対し、当該解約がなされる旨その他適用ある法令に基づいて要求される情報を公告し(もしくは日本における販売会社をして公告させ)、または通知し(もしくは日本における販売会社をして通知させ)なければなりません。

上記を前提に、かつ支払口座の詳細が提供される限り、償還金額は、サブ・ファンドの発行済受益証券の強制買戻しの後のサブ・ファンドの最終監査の後、可能な限り早く、送金手数料を控除した上で、電信送金の方法により日本円で受益者に支払われます。ただし、受託会社および管理会社はその絶対的裁量により別異に決定する場合があります。

強制償還

受託会社は、()当該受益者が継続して受益証券を保有すれば、サブ・ファンドもしくは受益者が関係する法律または規制に違反することになる、あるいは関係する法律または規制を遵守しなければならなくなると受託会社が判断した場合、または当該受益者が受益証券を保有することから、もしくはそれに関連して、サブ・ファンドもしくは受益者に対して訴訟が提起される、またはそのおそれがある場合、予告なくいつでも、()少なくとも10日前の書面による通知をもって、他のいずれかの理由のために受託会社の裁量でいつでも、受益者の受益証券の全部もしくは一部を強制的に償還することができます。

また、受託会社は受託会社、管理会社、もしくはサブ・ファンドのサービス・プロバイダーのいずれかに適用されるマネーロンダリング防止法により、受託会社がそうする必要があると合理的に見なす場合、受託会社は、受益者に書面で通知して、受益者に支払うべき償還または買戻し収益の支払を保留することもできます。

(4) 【計算期間】

サブ・ファンドの計算期間は、毎年8月末日に終了する1年間です。

(5) 【その他】

サブ・ファンドの解散

前記「(3) 信託期間」をご参照ください。

信託証書の変更

受益者(またはある特定のサブ・ファンドのみに関する修正、変更、改正または追加が実行される場合には関係するサブ・ファンドの受益者)に対する10日前の書面による通知(受益者決議または特別決議(場合による)により放棄されることもあります。)により、受託会社は信託証書の規定を、ふさわしいとみなされる方法で、追補証書により改正、修正、変更または追加することができます。ただし、()受託会社が以下のいずれかに該当する旨を書面により証明した場合はその限りではありません。(A) 受託会社の意見によれば、当該改正、修正、変更または追加は、既存の受益者または場合によっては影響される他のサブ・ファンドの受益者の利益を重大に害さず、受益者または場合によっては影響される他のサブ・ファンドの受益者に対するいかなる責任からも解放するために作用しないこと、または(B) 受託会社の意見によれば、当該改正、修正、変更または追加は、財務上、法律上または公的要求(法的拘束力を持つか否かにかかわらず)に従うために必要であり、または当該改正、修正、変更または追加は、明らかな誤りをただすために必要であり、当該改正、修正、変更または追加は、当該修正、変更または追加を承認する受益者決議を受託会社がまず入手することなしになされないこと。また、()当該改正、修正、変更または追加は、受託会社が上記()(B)に特定された方法で証明しない限り、その保有する受益証券に関する追加の支払を生まず、関連するいかなる負債も受諾しないものとします。

関係法人との契約の更改等に関する手続

サービス契約

サービス契約は、一方当事者が他方当事者に対し、90日以上前に書面による通知をすることにより終了します。

同契約は、ケイマン諸島の法律に準拠し、同法により解釈されます。

同契約は、両当事者により署名された書面によってのみ、改訂または変更することができます。

通貨管理契約

通貨管理契約は、一方当事者が他方当事者に対し、90日以上前に書面による通知をすることにより終了します。

同契約は、ルクセンブルグの法律に準拠し、同法により解釈されます。

同契約の条項は、改訂または変更の履行を要求された当事者により署名された書面によってのみ、改訂また廃止することができます。

代行協会員契約

代行協会員契約は、一方当事者が他方当事者に対し、3か月前に書面による通知をすることにより終了します。

同契約は、日本の法律に準拠し、同法により解釈されるものとし、同法に基づき変更することができます。

受益証券販売・買戻契約

受益証券販売・買戻契約は、一方当事者が他方当事者に対し、3か月前に書面による通知をすることにより終了します。

同契約は、日本の法律に準拠し、同法により解釈されるものとし、同法に基づき変更することができます。

5 【受益者の権利等】

(1) 【受益者の権利等】

受益者が受益権を管理会社に対し直接行使するためには、受益証券の名義人として受益者登録簿に登録されていなければなりません。したがって、販売会社または販売取扱会社に受益証券の保管を委託している日本の実質上の受益者は、受益証券の登録名義人でないため、自ら直接に管理会社に対し受益権を行使することができません。これらの日本の実質上の受益者は「外国証券取引口座約款」およびその他所定の約款に基づき販売会社または販売取扱会社をして自己に代わって受益権を行使させることができます。受益証券の保管を販売会社または販売取扱会社に委託しない日本の受益者は、本人の責任において権利行使を行います。

受益者の有する主な権利は次のとおりであります。

分配請求権

各受益者は、管理会社の決定した額の分配金をその保有する受益証券の口数に応じて管理会社に請求する権利を有します。

買戻請求権

各受益者は、「第一部、第2、2(2)」の規定に従ってファンドまたは販売会社もしくは販売取扱会社に対し買戻しを請求することができます。

残余財産分配請求権

サブ・ファンドが解散される場合、受益者は、管理会社に対し、その持分に応じて残余財産の分配を請求する権利を有します。

損害賠償請求権

受益者は、管理会社、受託会社、管理事務代行会社に対し、信託証書に定められた義務の不履行に基づく損害賠償を請求する権利を有します。

なお、受益者の管理会社その他の関係者に対する請求権は、かかる請求権を生じさせる事由発生日の6年後に消滅します。

受益者総会での議決権

受託会社は、信託証書の条件により要求される場合、または受益者決議に付されるものであるときは、基準価額の総額がすべてのサブ・ファンドの純資産価額の3分の1以上である受益証券を保有しているとして登録されている受益者からの書面による請求により、または特別決議に付されるものであるときは、関連するサブ・ファンドの受益証券に係る議決権総数の3分の1以上を保有しているとして登録されている受益者からの書面による請求により、集会招集通知に記載の時および場所で受益者全員の集会またはサブ・ファンドの受益者の集会(場合に応じて)を招集するものとします。

定足数の要件は受益者2名としますが、受益者が1名しかいない場合は、かかる受益者1名を定足数とします。

集会の決議は、書面により行われる投票によって決定されるものとし、受益者決議に付されるものであるときは、基準価額の総額がすべてのサブ・ファンドの純資産総額の少なくとも75%を占める受益証券を保有する受益者により承認された場合に、特別決議に付されるものであるときは、関連するサブ・ファンドの発行済み受益証券に係る議決権総数の75%以上を保有する受益者により承認された場合に、投票の結果は当該集会における決議と認められます。受益者決議に関する純資産価額の計算は、集会日の直前の関連する評価日に行われます。

集会は、信託証書の規定に従って開催されます。

管理会社と受託会社が、当該変更はいかなる受益者をも重大に害するものではない旨書面をもって合意した場合を除き、本書に記載された投資方針・投資対象は、特別決議のない限り変更できません。

実質上の受益者は、受益証券に対する法律上の権限を有しませんが、投票の場合には受益者は当該実質上の受益者の指示に従って投票を行うことが予定されています。

円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券は、1口当たり1個の議決権を有するものとしします。

(2) 【為替管理上の取扱い】

日本の受益者に対する受益証券の買戻代金等の送金に関して、ケイマンにおける外国為替管理上の制限はありません。

(3) 【本邦における代理人】

森・濱田松本法律事務所外国法共同事業

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

上記代理人は、管理会社から日本国内において、

管理会社またはサブ・ファンドに対する、ケイマン諸島および日本における法律上の問題ならびに日本証券業協会の規則上の問題について一切の通信、請求、訴状、訴訟関係書類を受領する権限、

日本における受益証券の販売、買戻しの取引に関する一切の紛争、見解の相違に関する一切の裁判上、裁判外の行為を行う権限、

を委任されています。

なお日本国財務省関東財務局長に対する受益証券の募集、継続開示等に関する代理人は、

弁護士 大西 信治

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外国法共同事業

であります。

(4) 【裁判管轄等】

日本の投資者が取得した受益証券の取引に関連する訴訟の裁判管轄権は下記の裁判所が有することを管理会社は承認しています。

東京地方裁判所 東京都千代田区霞が関一丁目1番4号

東京簡易裁判所 東京都千代田区霞が関一丁目1番2号

確定した判決の執行手続は、関連する法域の適用法律に従って行われます。

第3 【ファンドの経理状況】

1 【財務諸表】

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財務書類を管理会社が翻訳したものです。これは「特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令」に基づき、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」第328条第5項ただし書の規定の適用によるものです。
- また、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) 当ファンドの第22期計算期間(2024年9月1日から2025年8月31日まで)の原文の財務諸表は、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。)であるビーディーオー ケイマン リミテッドから監査証明に相当すると認められる証明を受けており、当該監査証明に相当すると認められる証明に係る監査報告書に相当するもの(訳文を含みます。)が当該財務書類に添付されています。

(1) 【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21期 2024年8月31日現在	第22期 2025年8月31日現在
資産の部		
流動資産		
預金	498,247,948	281,385,992
リミテッド・パートナーシップに対する投資	263,620,748	291,909,430
社債券	6,189,047,959	6,272,648,921
未収利息	51,829	59,515
流動資産合計	6,950,968,484	6,846,003,858
資産合計	6,950,968,484	6,846,003,858
負債の部		
流動負債		
派生商品評価勘定	4,836,011	752,147
未払収益分配金	106,418,286	45,376,334
未払受託者報酬	1,142,317	1,270,728
未払管理者報酬	1,409,094	1,336,520
未払販売者報酬	1,087,432	1,499,328
未払監査報酬	10,147,500	10,147,500
その他未払費用	4,822,115	4,791,517
流動負債合計	129,862,755	65,174,074
負債合計	129,862,755	65,174,074
純資産の部		
元本等		
元本	* 1 6,703,713,610	* 1 6,397,112,533
剰余金		
期末剰余金	117,392,119	383,717,251
元本等合計	6,821,105,729	6,780,829,784
純資産合計	6,821,105,729	6,780,829,784
負債純資産合計	6,950,968,484	6,846,003,858

(2) 【損益計算書】

損益及び剰余金計算書

(単位：円)

	第21期		第22期	
	自	2023年9月1日 至 2024年8月31日	自	2024年9月1日 至 2025年8月31日
営業収益				
受取利息		349,727		249,316
有価証券売買等損益		867,012,044		661,889,644
派生商品取引等損益		6,284,204		39,221,756
営業収益合計		861,077,567		701,360,716
営業費用				
受託者報酬		6,957,252		6,963,492
管理者報酬		17,960,519		17,854,167
販売者報酬		20,230,181		19,634,199
監査報酬		10,147,500		10,147,500
その他費用	* 1	20,107,033	* 1	19,400,175
営業費用合計		75,402,485		73,999,533
営業利益		785,675,082		627,361,183
経常利益		785,675,082		627,361,183
当期純利益		785,675,082		627,361,183
一部解約に伴う当期純利益金額の分配額		33,220,626		26,872,630
期首剰余金又は期首欠損金()		254,660,486		117,392,119
剰余金増加額又は欠損金減少額		25,769,777		81,972
当期追加信託に伴う剰余金増加額又は欠損金減少額		882,000		81,972
当期一部解約に伴う剰余金増加額又は欠損金減少額		24,887,777		-
剰余金減少額又は欠損金増加額		-		10,186,567
当期一部解約に伴う剰余金減少額又は欠損金増加額		-		10,186,567
分配金	* 2	406,171,628	* 2	324,058,826
期末剰余金		117,392,119		383,717,251

注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 会計基準	当ファンドの財務諸表は、日本の会計基準に準拠して作成しております。
2. 有価証券の評価基準及び評価方法	社債券 社債券の評価は、日本の不動産に投資している匿名組合の損益および評価に基づいた公正な評価額により評価しております。 リミテッド・パートナーシップに対する投資 リミテッド・パートナーシップに対する投資の評価は、投資しているJ-REIT及びETFの損益および評価に基づいた公正な評価額により評価しております。
3. 派生商品等の評価基準及び評価方法	為替予約取引・直物為替先渡取引 時価で評価しております。
4. 外貨建取引等の処理基準	外貨建取引は、取引日の為替相場により換算しております。外貨建金銭債権債務は、決算日の為替相場により換算し、換算差額は、当期損益に計上しております。

(重要な会計上の見積りに関する注記)

会計上の見積りについて、翌計算期間の財務諸表に重要な影響を及ぼすリスクがある項目を認識していないため、注記を省略しております。

(貸借対照表に関する注記)

項目	第21期 2024年8月31日	第22期 2025年8月31日
* 1		
期首元本額	7,126,060,637円	6,703,713,610円
期中追加設定元本額	98,000,000円	134,160,000円
期中一部解約元本額	520,347,027円	440,761,077円
期末元本の内訳		
円クラス受益証券	3,651,366,666円	3,223,776,666円
クラスB受益証券	- 円	- 円
クラスC受益証券	2,886,400,000円	3,020,560,000円
ブラジルリアルクラス受益証券	157,925,737円	145,755,911円
オーストラリアドルクラス受益証券	8,021,207円	7,019,956円
期末元本額合計	6,703,713,610円	6,397,112,533円
計算期間末日における受益権の総数	3,817,602,250口	3,376,854,589口

(損益及び剰余金計算書に関する注記)

項目	第21期 自 2023年9月1日 至 2024年8月31日			第22期 自 2024年9月1日 至 2025年8月31日																																																																																																																		
	* 1 その他費用	主に代行協会員報酬、評価報酬及び継続開示関連費用であります。			主に代行協会員報酬、評価報酬及び継続開示関連費用であります。																																																																																																																	
* 2 分配金の計算過程	<p>ファンドは原則として不動産収益およびJ-REIT等の不動産関連有価証券からの収益から費用を差し引いた額を毎月分配しております。</p> <p>円クラス受益証券</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">計算月</th> <th rowspan="2">金額</th> <th colspan="1">(単位：円)</th> </tr> <tr> <th>1口 当たり 金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2023年9月</td><td>4,108,804</td><td>0.001</td></tr> <tr><td>2023年10月</td><td>4,070,704</td><td>0.001</td></tr> <tr><td>2023年11月</td><td>4,012,004</td><td>0.001</td></tr> <tr><td>2023年12月</td><td>3,920,577</td><td>0.001</td></tr> <tr><td>2024年1月</td><td>3,898,027</td><td>0.001</td></tr> <tr><td>2024年2月</td><td>3,889,627</td><td>0.001</td></tr> <tr><td>2024年3月</td><td>3,842,027</td><td>0.001</td></tr> <tr><td>2024年4月</td><td>3,809,927</td><td>0.001</td></tr> <tr><td>2024年5月</td><td>3,752,927</td><td>0.001</td></tr> <tr><td>2024年6月</td><td>3,717,227</td><td>0.001</td></tr> <tr><td>2024年7月</td><td>3,655,227</td><td>0.001</td></tr> <tr><td>2024年8月</td><td>3,651,367</td><td>0.001</td></tr> <tr><td>合計</td><td>46,328,445</td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>クラスC受益証券</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">計算期間</th> <th rowspan="2">金額</th> <th colspan="1">(単位：円)</th> </tr> <tr> <th>1口 当たり 金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2023/9/1 - 2024/2/29</td><td>243,148,480</td><td>872</td></tr> <tr><td>2024/3/1 - 2024/8/31</td><td>101,601,280</td><td>352</td></tr> <tr><td>合計</td><td>344,749,760</td><td></td></tr> </tbody> </table>			計算月	金額	(単位：円)	1口 当たり 金額	2023年9月	4,108,804	0.001	2023年10月	4,070,704	0.001	2023年11月	4,012,004	0.001	2023年12月	3,920,577	0.001	2024年1月	3,898,027	0.001	2024年2月	3,889,627	0.001	2024年3月	3,842,027	0.001	2024年4月	3,809,927	0.001	2024年5月	3,752,927	0.001	2024年6月	3,717,227	0.001	2024年7月	3,655,227	0.001	2024年8月	3,651,367	0.001	合計	46,328,445		計算期間	金額	(単位：円)	1口 当たり 金額	2023/9/1 - 2024/2/29	243,148,480	872	2024/3/1 - 2024/8/31	101,601,280	352	合計	344,749,760		<p>ファンドは原則として不動産収益およびJ-REIT等の不動産関連有価証券からの収益から費用を差し引いた額を毎月分配しております。</p> <p>円クラス受益証券</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">計算月</th> <th rowspan="2">金額</th> <th colspan="1">(単位：円)</th> </tr> <tr> <th>1口 当たり 金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2024年9月</td><td>3,616,467</td><td>0.001</td></tr> <tr><td>2024年10月</td><td>3,598,267</td><td>0.001</td></tr> <tr><td>2024年11月</td><td>3,577,967</td><td>0.001</td></tr> <tr><td>2024年12月</td><td>3,544,917</td><td>0.001</td></tr> <tr><td>2025年1月</td><td>3,532,017</td><td>0.001</td></tr> <tr><td>2025年2月</td><td>3,484,807</td><td>0.001</td></tr> <tr><td>2025年3月</td><td>3,476,817</td><td>0.001</td></tr> <tr><td>2025年4月</td><td>3,395,517</td><td>0.001</td></tr> <tr><td>2025年5月</td><td>3,306,367</td><td>0.001</td></tr> <tr><td>2025年6月</td><td>3,290,167</td><td>0.001</td></tr> <tr><td>2025年7月</td><td>3,268,717</td><td>0.001</td></tr> <tr><td>2025年8月</td><td>3,223,777</td><td>0.001</td></tr> <tr><td>合計</td><td>41,315,804</td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>クラスC受益証券</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">計算期間</th> <th rowspan="2">金額</th> <th colspan="1">(単位：円)</th> </tr> <tr> <th>1口 当たり 金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2024/9/1 - 2025/2/28</td><td>228,243,600</td><td>780</td></tr> <tr><td>2025/3/1 - 2025/8/31</td><td>41,079,616</td><td>136</td></tr> <tr><td>合計</td><td>269,323,216</td><td></td></tr> </tbody> </table>			計算月	金額	(単位：円)	1口 当たり 金額	2024年9月	3,616,467	0.001	2024年10月	3,598,267	0.001	2024年11月	3,577,967	0.001	2024年12月	3,544,917	0.001	2025年1月	3,532,017	0.001	2025年2月	3,484,807	0.001	2025年3月	3,476,817	0.001	2025年4月	3,395,517	0.001	2025年5月	3,306,367	0.001	2025年6月	3,290,167	0.001	2025年7月	3,268,717	0.001	2025年8月	3,223,777	0.001	合計	41,315,804		計算期間	金額	(単位：円)	1口 当たり 金額	2024/9/1 - 2025/2/28	228,243,600	780	2025/3/1 - 2025/8/31	41,079,616	136	合計	269,323,216	
計算月	金額	(単位：円)																																																																																																																				
		1口 当たり 金額																																																																																																																				
2023年9月	4,108,804	0.001																																																																																																																				
2023年10月	4,070,704	0.001																																																																																																																				
2023年11月	4,012,004	0.001																																																																																																																				
2023年12月	3,920,577	0.001																																																																																																																				
2024年1月	3,898,027	0.001																																																																																																																				
2024年2月	3,889,627	0.001																																																																																																																				
2024年3月	3,842,027	0.001																																																																																																																				
2024年4月	3,809,927	0.001																																																																																																																				
2024年5月	3,752,927	0.001																																																																																																																				
2024年6月	3,717,227	0.001																																																																																																																				
2024年7月	3,655,227	0.001																																																																																																																				
2024年8月	3,651,367	0.001																																																																																																																				
合計	46,328,445																																																																																																																					
計算期間	金額	(単位：円)																																																																																																																				
		1口 当たり 金額																																																																																																																				
2023/9/1 - 2024/2/29	243,148,480	872																																																																																																																				
2024/3/1 - 2024/8/31	101,601,280	352																																																																																																																				
合計	344,749,760																																																																																																																					
計算月	金額	(単位：円)																																																																																																																				
		1口 当たり 金額																																																																																																																				
2024年9月	3,616,467	0.001																																																																																																																				
2024年10月	3,598,267	0.001																																																																																																																				
2024年11月	3,577,967	0.001																																																																																																																				
2024年12月	3,544,917	0.001																																																																																																																				
2025年1月	3,532,017	0.001																																																																																																																				
2025年2月	3,484,807	0.001																																																																																																																				
2025年3月	3,476,817	0.001																																																																																																																				
2025年4月	3,395,517	0.001																																																																																																																				
2025年5月	3,306,367	0.001																																																																																																																				
2025年6月	3,290,167	0.001																																																																																																																				
2025年7月	3,268,717	0.001																																																																																																																				
2025年8月	3,223,777	0.001																																																																																																																				
合計	41,315,804																																																																																																																					
計算期間	金額	(単位：円)																																																																																																																				
		1口 当たり 金額																																																																																																																				
2024/9/1 - 2025/2/28	228,243,600	780																																																																																																																				
2025/3/1 - 2025/8/31	41,079,616	136																																																																																																																				
合計	269,323,216																																																																																																																					

項目	第21期 自 2023年9月1日 至 2024年8月31日			第22期 自 2024年9月1日 至 2025年8月31日		
	* 2 分配金の計算過程	ブラジルリアルクラス受益証券 (単位：円)			ブラジルリアルクラス受益証券 (単位：円)	
計算月		金額	1口 当たり 金額	計算月	金額	1口 当たり 金額
2023年9月		1,330,967	0.007	2024年9月	1,105,480	0.007
2023年10月		1,246,360	0.007	2024年10月	1,100,735	0.007
2023年11月		1,222,105	0.007	2024年11月	1,100,735	0.007
2023年12月		1,213,700	0.007	2024年12月	1,092,153	0.007
2024年1月		1,209,354	0.007	2025年1月	1,092,153	0.007
2024年2月		1,208,053	0.007	2025年2月	1,082,895	0.007
2024年3月		1,202,569	0.007	2025年3月	1,069,494	0.007
2024年4月		1,199,673	0.007	2025年4月	1,046,318	0.007
2024年5月		1,188,967	0.007	2025年5月	1,024,503	0.007
2024年6月		1,124,730	0.007	2025年6月	1,022,870	0.007
2024年7月		1,119,557	0.007	2025年7月	1,022,870	0.007
2024年8月		1,105,480	0.007	2025年8月	1,020,291	0.007
合計		14,371,515		合計	12,780,497	
オーストラリアドルクラス受益証券 (単位：円)			オーストラリアドルクラス受益証券 (単位：円)			
計算月		金額	1口 当たり 金額	計算月	金額	1口 当たり 金額
2023年9月		60,159	0.0075	2024年9月	60,159	0.0075
2023年10月		60,159	0.0075	2024年10月	52,650	0.0075
2023年11月		60,159	0.0075	2024年11月	52,650	0.0075
2023年12月		60,159	0.0075	2024年12月	52,650	0.0075
2024年1月		60,159	0.0075	2025年1月	52,650	0.0075
2024年2月		60,159	0.0075	2025年2月	52,650	0.0075
2024年3月		60,159	0.0075	2025年3月	52,650	0.0075
2024年4月		60,159	0.0075	2025年4月	52,650	0.0075
2024年5月		60,159	0.0075	2025年5月	52,650	0.0075
2024年6月	60,159	0.0075	2025年6月	52,650	0.0075	
2024年7月	60,159	0.0075	2025年7月	52,650	0.0075	
2024年8月	60,159	0.0075	2025年8月	52,650	0.0075	
合計	721,908		合計	639,309		
	<u>406,171,628</u>			<u>324,058,826</u>		

(金融商品に関する注記)

金融商品の状況に関する事項

項目	第21期	第22期
	自 2023年9月1日 至 2024年8月31日	自 2024年9月1日 至 2025年8月31日
1 金融商品に対する取組方針	当ファンドは不動産収益を源泉とする社債等に投資する投資信託でありませす。 当ファンドは不動産関連資産への間接的な投資を通じ、収益源物件からの毎月の収益を源泉として、受益証券の受益者に対して毎月分配を行うことを目的としております。	同左
2 金融商品の内容及び金融商品に係るリスク	当ファンドが保有する金融商品の種類は、有価証券、デリバティブ取引、金銭債権及び金銭債務であります。 当ファンドが保有する有価証券及びデリバティブ取引の詳細は、(有価証券関係に関する注記)及び(デリバティブ取引等関係に関する注記)に記載しております。 これらは「商品性・関係者に関するリスク」、「不動産関連資産に関するリスク」、「不動産に関するリスク」、「税制の変更に関するリスク」、「為替変動リスク」及び「金融市場の動向に関するリスク」に晒されております。	同左
3 金融商品に係るリスク管理体制	管理会社は、適用法令並びにファンドの投資方針及び投資制限等を遵守するため、社債発行会社たるレジット・アルファ・インク及びRFJ合同会社に対する投資運用会社であるファンドクリエーション・アール・エム株式会社と密に連絡を取る等の手段を講じ、適切に上記に係るリスク等の監視及び管理を行っております。	同左
4 金融商品の時価等に関する事項の補足説明	市場価格がない場合には、合理的に算定された価額で評価をしております。	同左

金融商品の時価等に関する事項

項目	第21期 自 2023年 9月 1日 至 2024年 8月31日	第22期 自 2024年 9月 1日 至 2025年 8月31日
1 貸借対照表計上額、時価及び差額	貸借対照表上の金融商品は原則としてすべて時価で評価しているため、貸借対照表計上額と時価との差額はありませ	同左
2 時価の算定方法	社債券及びリミテッド・パートナーシップに対する投資 (重要な会計方針に係る事項に関する注記)に記載しております。 為替予約取引・直物為替先渡取引 (デリバティブ取引等関係に関する注記)に記載しております。 金銭債権及び金銭債務 これらの科目は短期間で決済されるため、帳簿価額は時価と近似していることから、当該帳簿価額を時価としております。	社債券及びリミテッド・パートナーシップに対する投資 同左 為替予約取引・直物為替先渡取引 同左 金銭債権及び金銭債務 同左

(有価証券関係に関する注記)

項目	第21期 自 2023年 9月 1日 至 2024年 8月31日		第22期 自 2024年 9月 1日 至 2025年 8月31日	
	貸借対照表計上額 (円)	損益に含まれた 評価差額 (円)	貸借対照表計上額 (円)	損益に含まれた 評価差額 (円)
リミテッド・ パートナーシップ	263,620,748	10,735,665	291,909,430	28,288,682
社債券	6,189,047,959	877,747,709	6,272,648,921	633,600,962
合計	6,452,668,707	867,012,044	6,564,558,351	661,889,644

貸借対照表計上額(社債の評価額)は、社債の発行体が保有する資産総額から負債総額(当該社債を除く)と資本を差し引いて算出される値により評価されており、当該資産総額は、匿名組合出資持分および現預金等で構成されております。

匿名組合出資持分を構成する資産および負債は、匿名組合の計算代理人によって提供された基礎数値を基に、社債の計算代理人が個別に時価評価しております。このうち、不動産信託の受益権および匿名組合出資持分については、信託財産を構成する資産または対象匿名組合契約に基づき営業者が保有する資産が、不動産、不動産の賃借権または不動産の地上権である場合には、不動産、不動産の賃借権または不動産の地上権の価額から当該信託または営業者が負担した負債を控除した額を以って評価しております。不動産、不動産の賃借権または不動産の地上権は、収益還元法により評価しております。

貸借対照表計上額(リミテッド・パートナーシップに対する投資の評価額)は、投資しているJ-REIT及びETFの損益および評価に基づいた公正な評価額により評価しております。

(デリバティブ取引等関係に関する注記)

第21期(自 2023年9月1日 至 2024年8月31日)

ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

(通貨関連)

(単位：円)

区分	種類	第21期(2024年8月31日現在)			
		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	48,470,026	-	48,708,120	238,094
	直物為替先渡取引 買建 ブラジルリアル	266,420,231	-	261,346,126	5,074,105
	合計	314,890,257	-	310,054,246	4,836,011

(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。

第22期(自 2024年9月1日 至 2025年8月31日)

ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

(通貨関連)

(単位：円)

区分	種類	第22期(2025年8月31日現在)			
		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	46,344,331	-	46,631,243	286,912
	直物為替先渡取引 買建 ブラジルリアル	285,888,235	-	284,849,176	1,039,059
	合計	332,232,566	-	331,480,419	752,147

(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。

(関連当事者との取引に関する注記)

第21期(自 2023年9月1日 至 2024年8月31日)

該当事項はありません。

第22期(自 2024年9月1日 至 2025年8月31日)

該当事項はありません。

(1口当たり情報)

	第21期 2024年8月31日	第22期 2025年8月31日
1口当たり純資産額		
円クラス受益証券	0.9943円	1.0647円
クラスB受益証券	- 円	- 円
クラスC受益証券	9,999円	10,000円
ブラジルリアルクラス受益証券	1.6193円	1.9333円
オーストラリアドルクラス受益証券	6.0807円	6.5871円

(重要な後発事象に関する注記)

当ファンドは、決算日後、下記の資産を譲渡しました。

[フォレシティ蔵前][グランド・ルー都立大学]

譲渡資産：不動産信託受益権

譲渡価格：非開示(注1)

譲渡契約締結日：2025年11月14日

譲渡日：2025年11月28日

損益に及ぼす影響：第23期(自 2025年9月1日 至 2026年8月31日)において、有価証券売買等損益348,000,000円を計上する予定です。

(注1) 譲渡先との守秘義務契約により非開示としております。なお、譲渡に係る成功報酬等控除後の譲渡価格は2,619,460,000円です。

(3) 【投資有価証券明細表等】

第1 有価証券明細表

株式

該当事項はありません。

株式以外の有価証券

(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	291,909,430
リミテッド・パートナーシップ 合計		426,000,000	291,909,430
社債券	RESIT ALFA INC LIMITED RECOURSE ORDINARY PERFORMANCE NOTES	11,880,000,000	6,022,638,921
	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		12,130,010,000	6,272,648,921
総合計		12,556,010,000	6,564,558,351

第2 有価証券先物取引等及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

(デリバティブ取引等関係に関する注記)に記載しております。

[次へ](#)

1 Financial statements

FC Fund-RESIT Real Estate Securities Investment Trust

(1) Balance sheet

	As of August 31, 2024 (Yen)	As of August 31, 2025 (Yen)
Assets		
Current assets		
Cash at bank	498,247,948	281,385,992
Investment in Limited Partnerships	263,620,748	291,909,430
Notes issued by RESIT Alfa Inc. and RFJ L.L.C.	6,189,047,959	6,272,648,921
Coupon receivable	51,829	59,515
Total current assets	6,950,968,484	6,846,003,858
Total assets	6,950,968,484	6,846,003,858
Liabilities		
Current liabilities		
Derivative evaluation account	4,836,011	752,147
Dividends payable	106,418,286	45,376,334
Trustee fees payable	1,142,317	1,270,728
Management fees payable	1,409,094	1,336,520
Distributor fees payable	1,087,432	1,499,328
Audit fees payable	10,147,500	10,147,500
Other accounts payable	4,822,115	4,791,517
Total current liabilities	129,862,755	65,174,074
Total liabilities	129,862,755	65,174,074
Unitholders' equity		
Capital		
Capital(*1)	6,703,713,610	6,397,112,533
Retained earnings		
Retained earnings at end of period	117,392,119	383,717,251
Total capital	6,821,105,729	6,780,829,784
Total unitholders' equity	6,821,105,729	6,780,829,784
Total liabilities and unitholders' equity	6,950,968,484	6,846,003,858

(2) Statement of income and retained earnings

	For the period from September 1, 2023 to August 31, 2024 (Yen)	For the period from September 1, 2024 to August 31, 2025 (Yen)
Operating revenues		
Coupon on notes	349,727	249,316
Realized/change in unrealized gain on investments	867,012,044	661,889,644
Profit and loss on dealing of derivatives	(6,284,204)	39,221,756
Total operating revenues	861,077,567	701,360,716
Operating expenses		
Trustee fees	6,957,252	6,963,492
Management fees	17,960,519	17,854,167
Distributor fees	20,230,181	19,634,199
Audit fees	10,147,500	10,147,500
Other expenses(*1)	20,107,033	19,400,175
Total operating expenses	75,402,485	73,999,533
Operating income	785,675,082	627,361,183
Ordinary income	785,675,082	627,361,183
Net income	785,675,082	627,361,183
Equalization on cancellation of units (Decrease)	33,220,626	26,872,630
Retained deficits at beginning of period	(254,660,486)	117,392,119
Decrease in retained deficits		
Equalization on issue of units	882,000	81,972
Equalization on cancellation of units	24,887,777	-
Increase in retained deficits		
Equalization on cancellation of units	-	10,186,567
Dividends(*2)	406,171,628	324,058,826
Retained earnings at end of period	117,392,119	383,717,251

Statement of notes

(Note to the summary of significant accounting policies)

1. Accounting policies	The financial statements are prepared in accordance with the generally accepted accounting principles in Japan.
2. The valuation basis and the evaluation method of investment securities	<p>Notes issued by RESIT Alfa Inc. and RFJ L.L.C.</p> <p>Notes issued by RESIT Alfa Inc. and RFJ L.L.C.(the "Notes") are valued at fair value based on the performance and valuation of Special Purpose Companies (Tokumei Kumiai), who in turn invest in Real Estate in Japan.</p> <p>Investment in Limited Partnerships</p> <p>The investment in limited partnerships is valued at fair value based on the performance and valuation of J-REIT and ETF.</p>
3. The valuation basis and the evaluation method of derivatives transactions	<p>Foreign exchange forward contracts, Non-deliverable forward contracts</p> <p>The derivatives transactions are valued at market value.</p>
4. The processing method of foreign currency transactions	Transactions in foreign currencies are translated into Japanese yen at the exchange rate ruling at the transaction date. Monetary assets and liabilities expressed in foreign currencies at the balance sheet date are translated into Japanese yen at the rates of exchange ruling at the balance sheet date. Exchange differences arising are dealt with in the statement of income.

(Note to the significant accounting estimates)

Since the Fund is not aware of any matters, which the risk in accounting for estimates will have a significant impact on the financial statements in the subsequent financial period and accordingly, the notes to the significant accounting estimates have been omitted.

(Note to the balance sheet)

	As of August 31, 2024	As of August 31, 2025
*1		
Movement of capital account		
Beginning of period	7,126,060,637Yen	6,703,713,610Yen
Purchases	98,000,000Yen	134,160,000Yen
Redemptions	520,347,027Yen	440,761,077Yen
Schedule of Capital at end of Period		
JAPANESE YEN Class Unit	3,651,366,666Yen	3,223,776,666Yen
Class B Unit	- Yen	- Yen
Class C Unit	2,886,400,000Yen	3,020,560,000Yen
BRAZILIAN REAL Class Unit	157,925,737Yen	145,755,911Yen
AUSTRALIAN DOLLAR Class Unit	8,021,207Yen	7,019,956Yen
Total	6,703,713,610Yen	6,397,112,533Yen
Outstanding units at end of period	3,817,602,250units	3,376,854,589units

(Note to the statement of income and retained (deficits)/earnings)

	For the period from September 1, 2023 to August 31, 2024	For the period from September 1, 2024 to August 31, 2025																																																																																																												
*1 Other expenses	Other expenses are mainly Agent company fees, Valuation fees and Disclosure costs.	Other expenses are mainly Agent company fees, Valuation fees and Disclosure costs.																																																																																																												
*2 Calculation process of Dividends	<p>The Fund, in principle, pays monthly dividends calculated as income from real estate and securities such as J-REIT less expenses.</p> <p>JAPANESE YEN Class Unit</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Calculation period</th> <th>Amount</th> <th>(Yen) Amount per unit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>From Sep 1, 23 to Sep 30, 23</td> <td>4,108,804</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td>From Oct 1, 23 to Oct 31, 23</td> <td>4,070,704</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td>From Nov 1, 23 to Nov 30, 23</td> <td>4,012,004</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td>From Dec 1, 23 to Dec 31, 23</td> <td>3,920,577</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td>From Jan 1, 24 to Jan 31, 24</td> <td>3,898,027</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td>From Feb 1, 24 to Feb 29, 24</td> <td>3,889,627</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td>From Mar 1, 24 to Mar 31, 24</td> <td>3,842,027</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td>From Apr 1, 24 to Apr 30, 24</td> <td>3,809,927</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td>From May 1, 24 to May 31, 24</td> <td>3,752,927</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td>From Jun 1, 24 to Jun 30, 24</td> <td>3,717,227</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td>From Jul 1, 24 to Jul 31, 24</td> <td>3,655,227</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td>From Aug 1, 24 to Aug 31, 24</td> <td>3,651,367</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>46,328,445</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Class C Unit</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Calculation period</th> <th>Amount</th> <th>(Yen) Amount per unit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>From Sep 1, 23 to Feb 29, 24</td> <td>243,148,480</td> <td>872</td> </tr> <tr> <td>From Mar 1, 24 to Aug 31, 24</td> <td>101,601,280</td> <td>352</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>344,749,760</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Calculation period	Amount	(Yen) Amount per unit	From Sep 1, 23 to Sep 30, 23	4,108,804	0.001	From Oct 1, 23 to Oct 31, 23	4,070,704	0.001	From Nov 1, 23 to Nov 30, 23	4,012,004	0.001	From Dec 1, 23 to Dec 31, 23	3,920,577	0.001	From Jan 1, 24 to Jan 31, 24	3,898,027	0.001	From Feb 1, 24 to Feb 29, 24	3,889,627	0.001	From Mar 1, 24 to Mar 31, 24	3,842,027	0.001	From Apr 1, 24 to Apr 30, 24	3,809,927	0.001	From May 1, 24 to May 31, 24	3,752,927	0.001	From Jun 1, 24 to Jun 30, 24	3,717,227	0.001	From Jul 1, 24 to Jul 31, 24	3,655,227	0.001	From Aug 1, 24 to Aug 31, 24	3,651,367	0.001	Total	46,328,445		Calculation period	Amount	(Yen) Amount per unit	From Sep 1, 23 to Feb 29, 24	243,148,480	872	From Mar 1, 24 to Aug 31, 24	101,601,280	352	Total	344,749,760		<p>The Fund, in principle, pays monthly dividends calculated as income from real estate and securities such as J-REIT less expenses.</p> <p>JAPANESE YEN Class Unit</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Calculation period</th> <th>Amount</th> <th>(Yen) Amount per unit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>From Sep 1, 24 to Sep 30, 24</td> <td>3,616,467</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td>From Oct 1, 24 to Oct 31, 24</td> <td>3,598,267</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td>From Nov 1, 24 to Nov 30, 24</td> <td>3,577,967</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td>From Dec 1, 24 to Dec 31, 24</td> <td>3,544,917</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td>From Jan 1, 25 to Jan 31, 25</td> <td>3,532,017</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td>From Feb 1, 25 to Feb 28, 25</td> <td>3,484,807</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td>From Mar 1, 25 to Mar 31, 25</td> <td>3,476,817</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td>From Apr 1, 25 to Apr 30, 25</td> <td>3,395,517</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td>From May 1, 25 to May 31, 25</td> <td>3,306,367</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td>From Jun 1, 25 to Jun 30, 25</td> <td>3,290,167</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td>From Jul 1, 25 to Jul 31, 25</td> <td>3,268,717</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td>From Aug 1, 25 to Aug 31, 25</td> <td>3,223,777</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>41,315,804</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Class C Unit</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Calculation period</th> <th>Amount</th> <th>(Yen) Amount per unit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>From Sep 1, 24 to Feb 28, 25</td> <td>228,243,600</td> <td>780</td> </tr> <tr> <td>From Mar 1, 25 to Aug 31, 25</td> <td>41,079,616</td> <td>136</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>269,323,216</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Calculation period	Amount	(Yen) Amount per unit	From Sep 1, 24 to Sep 30, 24	3,616,467	0.001	From Oct 1, 24 to Oct 31, 24	3,598,267	0.001	From Nov 1, 24 to Nov 30, 24	3,577,967	0.001	From Dec 1, 24 to Dec 31, 24	3,544,917	0.001	From Jan 1, 25 to Jan 31, 25	3,532,017	0.001	From Feb 1, 25 to Feb 28, 25	3,484,807	0.001	From Mar 1, 25 to Mar 31, 25	3,476,817	0.001	From Apr 1, 25 to Apr 30, 25	3,395,517	0.001	From May 1, 25 to May 31, 25	3,306,367	0.001	From Jun 1, 25 to Jun 30, 25	3,290,167	0.001	From Jul 1, 25 to Jul 31, 25	3,268,717	0.001	From Aug 1, 25 to Aug 31, 25	3,223,777	0.001	Total	41,315,804		Calculation period	Amount	(Yen) Amount per unit	From Sep 1, 24 to Feb 28, 25	228,243,600	780	From Mar 1, 25 to Aug 31, 25	41,079,616	136	Total	269,323,216	
Calculation period	Amount	(Yen) Amount per unit																																																																																																												
From Sep 1, 23 to Sep 30, 23	4,108,804	0.001																																																																																																												
From Oct 1, 23 to Oct 31, 23	4,070,704	0.001																																																																																																												
From Nov 1, 23 to Nov 30, 23	4,012,004	0.001																																																																																																												
From Dec 1, 23 to Dec 31, 23	3,920,577	0.001																																																																																																												
From Jan 1, 24 to Jan 31, 24	3,898,027	0.001																																																																																																												
From Feb 1, 24 to Feb 29, 24	3,889,627	0.001																																																																																																												
From Mar 1, 24 to Mar 31, 24	3,842,027	0.001																																																																																																												
From Apr 1, 24 to Apr 30, 24	3,809,927	0.001																																																																																																												
From May 1, 24 to May 31, 24	3,752,927	0.001																																																																																																												
From Jun 1, 24 to Jun 30, 24	3,717,227	0.001																																																																																																												
From Jul 1, 24 to Jul 31, 24	3,655,227	0.001																																																																																																												
From Aug 1, 24 to Aug 31, 24	3,651,367	0.001																																																																																																												
Total	46,328,445																																																																																																													
Calculation period	Amount	(Yen) Amount per unit																																																																																																												
From Sep 1, 23 to Feb 29, 24	243,148,480	872																																																																																																												
From Mar 1, 24 to Aug 31, 24	101,601,280	352																																																																																																												
Total	344,749,760																																																																																																													
Calculation period	Amount	(Yen) Amount per unit																																																																																																												
From Sep 1, 24 to Sep 30, 24	3,616,467	0.001																																																																																																												
From Oct 1, 24 to Oct 31, 24	3,598,267	0.001																																																																																																												
From Nov 1, 24 to Nov 30, 24	3,577,967	0.001																																																																																																												
From Dec 1, 24 to Dec 31, 24	3,544,917	0.001																																																																																																												
From Jan 1, 25 to Jan 31, 25	3,532,017	0.001																																																																																																												
From Feb 1, 25 to Feb 28, 25	3,484,807	0.001																																																																																																												
From Mar 1, 25 to Mar 31, 25	3,476,817	0.001																																																																																																												
From Apr 1, 25 to Apr 30, 25	3,395,517	0.001																																																																																																												
From May 1, 25 to May 31, 25	3,306,367	0.001																																																																																																												
From Jun 1, 25 to Jun 30, 25	3,290,167	0.001																																																																																																												
From Jul 1, 25 to Jul 31, 25	3,268,717	0.001																																																																																																												
From Aug 1, 25 to Aug 31, 25	3,223,777	0.001																																																																																																												
Total	41,315,804																																																																																																													
Calculation period	Amount	(Yen) Amount per unit																																																																																																												
From Sep 1, 24 to Feb 28, 25	228,243,600	780																																																																																																												
From Mar 1, 25 to Aug 31, 25	41,079,616	136																																																																																																												
Total	269,323,216																																																																																																													

	For the period from September 1, 2023 to August 31, 2024			For the period from September 1, 2024 to August 31, 2025		
*2 Calculation process of Dividends	BRAZILIAN REAL Class Unit			BRAZILIAN REAL Class Unit		
			(Yen)			(Yen)
	Calculation period	Amount	Amount per unit	Calculation period	Amount	Amount per unit
	From Sep 1, 23 to Sep 30, 23	1,330,967	0.007	From Sep 1, 24 to Sep 30, 24	1,105,480	0.007
	From Oct 1, 23 to Oct 31, 23	1,246,360	0.007	From Oct 1, 24 to Oct 31, 24	1,100,735	0.007
	From Nov 1, 23 to Nov 30, 23	1,222,105	0.007	From Nov 1, 24 to Nov 30, 24	1,100,735	0.007
	From Dec 1, 23 to Dec 31, 23	1,213,700	0.007	From Dec 1, 24 to Dec 31, 24	1,092,153	0.007
	From Jan 1, 24 to Jan 31, 24	1,209,354	0.007	From Jan 1, 25 to Jan 31, 25	1,092,153	0.007
	From Feb 1, 24 to Feb 29, 24	1,208,053	0.007	From Feb 1, 25 to Feb 28, 25	1,082,895	0.007
	From Mar 1, 24 to Mar 31, 24	1,202,569	0.007	From Mar 1, 25 to Mar 31, 25	1,069,494	0.007
	From Apr 1, 24 to Apr 30, 24	1,199,673	0.007	From Apr 1, 25 to Apr 30, 25	1,046,318	0.007
	From May 1, 24 to May 31, 24	1,188,967	0.007	From May 1, 25 to May 31, 25	1,024,503	0.007
	From Jun 1, 24 to Jun 30, 24	1,124,730	0.007	From Jun 1, 25 to Jun 30, 25	1,022,870	0.007
	From Jul 1, 24 to Jul 31, 24	1,119,557	0.007	From Jul 1, 25 to Jul 31, 25	1,022,870	0.007
	From Aug 1, 24 to Aug 31, 24	1,105,480	0.007	From Aug 1, 25 to Aug 31, 25	1,020,291	0.007
	Total	14,371,515		Total	12,780,497	
	AUSTRALIAN DOLLAR Class Unit			AUSTRALIAN DOLLAR Class Unit		
			(Yen)			(Yen)
	Calculation period	Amount	Amount per unit	Calculation period	Amount	Amount per unit
	From Sep 1, 23 to Sep 30, 23	60,159	0.0075	From Sep 1, 24 to Sep 30, 24	60,159	0.0075
	From Oct 1, 23 to Oct 31, 23	60,159	0.0075	From Oct 1, 24 to Oct 31, 24	52,650	0.0075
	From Nov 1, 23 to Nov 30, 23	60,159	0.0075	From Nov 1, 24 to Nov 30, 24	52,650	0.0075
	From Dec 1, 23 to Dec 31, 23	60,159	0.0075	From Dec 1, 24 to Dec 31, 24	52,650	0.0075
	From Jan 1, 24 to Jan 31, 24	60,159	0.0075	From Jan 1, 25 to Jan 31, 25	52,650	0.0075
	From Feb 1, 24 to Feb 29, 24	60,159	0.0075	From Feb 1, 25 to Feb 28, 25	52,650	0.0075
	From Mar 1, 24 to Mar 31, 24	60,159	0.0075	From Mar 1, 25 to Mar 31, 25	52,650	0.0075
	From Apr 1, 24 to Apr 30, 24	60,159	0.0075	From Apr 1, 25 to Apr 30, 25	52,650	0.0075
From May 1, 24 to May 31, 24	60,159	0.0075	From May 1, 25 to May 31, 25	52,650	0.0075	
From Jun 1, 24 to Jun 30, 24	60,159	0.0075	From Jun 1, 25 to Jun 30, 25	52,650	0.0075	
From Jul 1, 24 to Jul 31, 24	60,159	0.0075	From Jul 1, 25 to Jul 31, 25	52,650	0.0075	
From Aug 1, 24 to Aug 31, 24	60,159	0.0075	From Aug 1, 25 to Aug 31, 25	52,650	0.0075	
Total	721,908		Total	639,309		
	<u>406,171,628</u>			<u>324,058,826</u>		

(Note on the Financial Instruments)

Matters regarding the current status of financial instruments

	For the period from September 1, 2023 to August 31, 2024	For the period from September 1, 2024 to August 31, 2025
1 Management policy	The Fund is an open-ended unit trust and has only one sub-fund which invests in the Notes with performance based return based on performance of the Silent Partnership (Each Silent Partnership to be formed as “tokumei kumiai” under the Commercial Code of Japan between SPC as Silent Partner (or an SPC) and any Operator. The main investment objective in respect of this Fund is to provide distribution to investors from monthly income of Underlying Target Real Estate which is an indirect investment objective of the Trust.	Same as the prior period.
2 Contents and risks	The Fund invests in financial instruments which are comprised of securities certificates, derivatives, monetary assets and monetary liabilities. The details of the securities certificates and derivatives transactions in which the Fund invests, are described at Note to Securities and Note to derivatives transactions. The financial instruments have risks such as the nature of the Trust and the related parties to the Trust, the Real Estate Related Assets, taxation system, financial market trends and foreign exchange.	Same as the prior period.
3 Risk management system	FC Investment Ltd. shall keep close contact with Fund Creation R. M Co., Ltd. as investment manager for RESIT Alfa Inc. and RFJ L.L.C. to monitor and manage appropriately the above risks.	Same as the prior period.
4 Supplemental Information	If fair value is not readily determinable, the fair value measurement is estimated in good faith by the manager.	Same as the prior period.

Matters regarding fair value of financial instruments

	For the period from September 1, 2023 to August 31, 2024	For the period from September 1, 2024 to August 31, 2025
1 Difference between book and fair value	Book value of financial instruments, which is reasonably assessed, is equal to fair value.	Same as the prior period.
2 Valuation method	<p>Notes issued by RESIT Alfa Inc. and RFJ L.L.C., Investment in Limited Partnerships It is described at Note to the summary of significant accounting policies.</p> <p>Foreign exchange forward contracts, Non-deliverable forward contracts The details of the derivatives transactions are described at Note to derivatives transactions.</p> <p>Monetary assets and monetary liabilities Book value of this category amounts approximate fair value. Fair value is assumed to equal book value for this category, due to the short-term nature of these assets and liabilities.</p>	<p>Notes issued by RESIT Alfa Inc. and RFJ L.L.C., Investment in Limited Partnerships Same as the prior period.</p> <p>Foreign exchange forward contracts, Non-deliverable forward contracts Same as the prior period.</p> <p>Monetary assets and monetary liabilities Same as the prior period.</p>

(Note to securities)

Description	For the period from September 1, 2023 to August 31, 2024		For the period from September 1, 2024 to August 31, 2025	
	Book value (Yen)	Change in unrealized gains(losses) included in current earnings (Yen)	Book value (Yen)	Change in unrealized gains(losses) included in current earnings (Yen)
Investment in Limited Partnerships	263,620,748	(10,735,665)	291,909,430	28,288,682
Notes issued by RESIT Alfa Inc. and RFJ L.L.C.	6,189,047,959	877,747,709	6,272,648,921	633,600,962
Total	6,452,668,707	867,012,044	6,564,558,351	661,889,644

Book value (valuation of the Notes) is calculated as total assets less total liabilities (excluding the value of the Notes) and capital of the Note's issuing company (the "SPC").

The total assets of the SPC mainly consist of the Silent Partnership Interest ("SP interest") and cash and due from banks.

The fair value of certain assets and liabilities which the SPC indirectly holds through the SP interest are individually calculated by the Calculation Agent for the Notes based on the underlying data provided by the Calculation Agent for the Silent Partner.

Among the assets and liabilities, beneficiary interests of the real estate trust and SP interest are valued at the value of ownership, lease and superficies on real estate less any liabilities incurred by the relevant trust or the relevant Operator if the trust assets or the assets held by Silent Partnership are ownership, lease and superficies on real estate. Ownership, lease and superficies on real estate are valued at the value evaluated by the capitalization method.

Book value (valuation of Investment in Limited Partnerships) is valued at fair value based on the performance and valuation of J-REIT and ETF.

(Note to derivatives transactions)

For the period from September 1, 2023 to August 31, 2024

Derivatives that do not meet the criteria for hedge accounting

(Note to currency)

		(Yen)			
		As of August 31, 2024			
		Contract Amount		Fair Value	Unrealized gains(losses)
			More than one year		
Off market trading	Foreign exchange forward contracts Long position AUD	48,470,026	-	48,708,120	238,094
	Non-deliverable forward contracts Long position BRL	266,420,231	-	261,346,126	(5,074,105)
	Total	314,890,257	-	310,054,246	(4,836,011)

The Fund calculates the fair value of derivatives based on market prices at 4 p.m. GMT provided by Currency agent.

For the period from September 1, 2024 to August 31,2025

Derivatives that do not meet the criteria for hedge accounting

(Note to currency)

(Yen)

		As of August 31, 2025			
		Contract Amount		Fair Value	Unrealized gains(losses)
			More than one year		
Off market trading	Foreign exchange forward contracts				
	Long position				
	AUD	46,344,331	-	46,631,243	286,912
	Non-deliverable forward contracts				
	Long position				
	BRL	285,888,235	-	284,849,176	(1,039,059)
	Total	332,232,566	-	331,480,419	(752,147)

The Fund calculates the fair value of derivatives based on market prices at 4 p.m. GMT provided by Currency agent.

(Note to related party transactions)

For the period from September 1, 2023 to August 31,2024

There were no transactions during the period.

For the period from September 1, 2024 to August 31,2025

There were no transactions during the period.

(Per unit information)

	As of August 31, 2024	As of August 31, 2025
Net Asset Value Per Unit		
JAPANESE YEN Class Unit	0.9943Yen	1.0647Yen
Class B Unit	- Yen	- Yen
Class C Unit	9,999Yen	10,000Yen
BRAZILIAN REAL Class Unit	1.6193Yen	1.9333Yen
AUSTRALIAN DOLLAR Class Unit	6.0807Yen	6.5871Yen

(Note to significant subsequent events)

The Fund disposed following assets after the reporting date.

[Forecity Kuramae][Grande Roue Toritsudai]

Disposed assets : Real estate trust beneficiary

Disposed price : Non-disclosure(Note 1)

Date of signing contract : November 14, 2025

Disposed date : November 28, 2025

Effect to profit and loss : For the period from September 1, 2025 to August 31,2026, realized gain on investments is recorded for JPY 348,000,000.

(Note 1) It is non-disclosure due to non-disclosure agreement with transferee. Disposed price after subtracting contingent fee is noted for JPY 2,619,460,000.

(3) Supplementary schedules

Schedule of securities

(i) Equities

Not applicable.

(ii) Other securities

(Yen)			
DESCRIPTION	SECURITIES NAME	NOMINAL VALUE	FAIR VALUE
Investment in Limited Partnerships	J-REIT Investment LP.	426,000,000	291,909,430
Total investment in Limited Partnerships		426,000,000	291,909,430
Notes issued by RESIT Alfa Inc. and RFJ L.L.C.	RESIT ALFA INC LIMITED RECOURSE ORDINARY PERFORMANCE NOTES	11,880,000,000	6,022,638,921
	RFJ L.L.C. 5TH SERIES OF UNSECURED BONDS	250,000,000	250,000,000
	RESIT ALFA INC LIMITED RECOURSE SPECIAL PERFORMANCE NOTES	10,000	10,000
Total notes issued by RESIT Alfa Inc. and RFJ L.L.C.		12,130,010,000	6,272,648,921
Total		12,556,010,000	6,564,558,351

Contract amount and market value of securities futures and foreign exchange contracts

It is described at Note to derivatives transactions.

2 【ファンドの現況】

【純資産額計算書】

(2025年12月末日現在)

. 資産総額	7,343,373,003円
. 負債総額	387,479,502円
. 純資産総額(-)	6,955,893,501円
- 1. 純資産総額(円クラス受益証券)	3,374,071,810円
- 2. 純資産総額(ブラジルリアルクラス受益証券)	316,250,379円
- 3. 純資産総額(豪ドルクラス受益証券)	53,599,930円
- 4. 純資産総額(クラスB受益証券)	-
- 5. 純資産総額(クラスC受益証券)	3,211,971,382円
- 1. 発行済口数(円クラス受益証券)	3,014,116,666口
- 2. 発行済口数(ブラジルリアルクラス受益証券)	143,430,351口
- 3. 発行済口数(豪ドルクラス受益証券)	7,019,956口
- 4. 発行済口数(クラスB受益証券)	-
- 5. 発行済口数(クラスC受益証券)	303,466口
- 1. 純資産価格(- 1 / - 1)円クラス受益証券	1.1194円
- 2. 純資産価格(- 2 / - 2)ブラジルリアルクラス 受益証券	2.2049円
- 3. 純資産価格(- 3 / - 3)豪ドルクラス受益証券	7.6354円
- 4. 純資産価格(- 4 / - 4)クラスB受益証券	-
- 5. 純資産価格(- 5 / - 5)クラスC受益証券	10,584円

第4 【外国投資信託受益証券事務の概要】

(1) 受益証券の名義書換

ファンドの記名式証券の名義書換機関は次のとおりです。

取扱機関 ルクセンブルク三菱UFJインベスターサービス銀行S.A.

取扱場所 ルクセンブルグ大公国、ルクセンブルグL-1150、アーロン通り287-289番

日本の実質上の受益者については、受益証券の保管を販売会社または販売取扱会社に委託している場合、その販売会社または販売取扱会社の責任で必要な名義書換手続が行われますが、受益証券の保管を販売会社または販売取扱会社に委託していない場合は、本人の責任で所定の手続きを行う必要があります。名義書換の費用は徴収されません。

(2) 受益者集会

集会は、信託証書の規定に従って開催されます。

管理会社と受託会社が、当該変更はいかなる受益者をも重大に害するものではない旨書面をもって合意した場合を除き、本書に記載された投資方針・投資対象は、特別決議のない限り変更できません。

実質上の受益者は、受益証券に対する法律上の権限を有しませんが、投票の場合には当該実質上の受益者の指示に従って投票を行うというのが、受益者の考えです。

円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券は、1口当たり1個の議決権を有するものとします。

(3) 受益者に対する特典、譲渡制限

生命保険、年金等の特別のサービスの付与等の受益者に対する特典はありません。

管理会社は、米国人をはじめその他いかなる者による受益証券の取得も制限することができます。

第二部 【特別情報】

第1 【管理会社の概況】

1 【管理会社の概況】

(1) 資本金の額

管理会社の2025年12月末日現在の資本金は5,000万円で、全額払込済みです。管理会社は、1株50,000円の記名式株式1,000株を発行済みです。

最近5年間における資本金の額の増減はありません。

(2) 会社の機構

管理会社の機構

管理会社の取締役の員数は、1人または取締役会が定めるそれ以上の数以上とされています。設立当初の取締役は、発起人により選任され、その後は、株主総会または取締役により選任されます。取締役の任期は、その選任の際、次回もしくは次々回の定時株主総会の時、特定の事情が生じた時、または特定の期間の経過までと定められます。

取締役会は、取締役または取締役の要求があった場合には、秘書役により随時招集されます。取締役会を開催するための定足数は2名です。ただし、取締役が1名の場合には定足数は1名です。取締役会においては、投票数の過半数の賛成により決議がなされます。賛否同数の場合には、決議はなされません。

投資運用の意思決定機構

() 管理会社の投資運用の意思決定機構

管理会社の投資判断は、取締役により決定されます。

() レジット・アルファに対する投資アドバイザーの投資運用の意思決定機構

レジット・アルファにおける投資運用に関する体制については、「第一部 第1 2(3)運用体制」をご参照ください。

2 【事業の内容及び営業の概況】

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、2025年12月末日現在、以下のとおり、公募投資信託2本の管理および運用を行っています。

(2025年12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	26,350,577.06米ドル
		1	6,955,893,501円

3 【管理会社の経理状況】

- a. 管理会社の直近二事業年度の日本文の財務書類は、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財務書類を管理会社が翻訳したものです。これは、「特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令」に基づき、「財務諸表等の用語、様式および作成方法に関する規則」第131条第5項ただし書の規定の適用によるものです。
- b. 管理会社の原文の財務書類は、監査人であるHLB Meisei 有限責任監査法人の監査を受けており、添付のとおり監査報告書の原文（英文）を受領しております。
- c. 管理会社の原文の財務書類は、日本円で表示されています。

(1) 【貸借対照表】

FCインベストメント・リミテッド
貸借対照表
2025年8月31日現在

(単位: 円)

資産の部		負債の部	
流動資産:	100,119,877	流動負債:	0
現金及び預金	17,676,368	未払金	0
売掛金	1,781,000	負債合計	0
短期貸付金	70,000,000	純資産の部	
営業投資有価証券	10,498,764	株主資本	100,119,877
その他	163,745	資本金	50,000,000
		利益剰余金	50,119,877
		その他利益剰余金	50,119,877
		繰越利益剰余金	50,119,877
		純資産合計	100,119,877
資産合計	100,119,877	負債純資産合計	100,119,877

(2) 【損益計算書】

FCインベストメント・リミテッド
損益計算書

自 2024年9月1日 至 2025年8月31日

(単位: 円)

科目	金額	
売上高		22,105,332
売上原価		3,003,705
売上総利益		19,101,627
販売費及び一般管理費		8,939,680
営業利益		10,161,947
営業外収益		
受取利息	1,135,523	
為替差益	24,887	1,160,410
営業外費用		
為替差損	40,752	
雑損失	872,988	913,740
経常利益		10,408,617
税引前当期純利益		10,408,617
当期純利益		10,408,617

FCインベストメント・リミテッド
株主資本等変動計算書

自 2024年9月1日 至 2025年8月31日

(単位: 円)

	株主資本			株主資本 合計	純資産 合計
	資本金	利益剰余金			
		その他 利益剰余金	利益剰余金 合計		
2024年9月1日残高	50,000,000	64,711,260	64,711,260	114,711,260	114,711,260
事業年度中の変動額					
剰余金の配当		25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000
当期純利益		10,408,617	10,408,617	10,408,617	10,408,617
事業年度中の変動額合計	-	14,591,383	14,591,383	14,591,383	14,591,383
2025年8月31日残高	50,000,000	50,119,877	50,119,877	100,119,877	100,119,877

FCインベストメント・リミテッド
個別注記表

1 重要な会計方針に係る事項に関する注記

有価証券の評価基準及び評価方法

営業投資有価証券

時価のないもの 移動平均法による原価法

なお、投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書等を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

FC Investment Ltd.**Balance sheet**

As of August 31, 2025

(Unit: Yen)

ASSETS		LIABILITIES	
Current assets:	100,119,877	Current liabilities:	0
Cash and deposits	17,676,368	Accounts payable	0
Accounts receivable	1,781,000	Total liabilities	0
Short-term loans receivable	70,000,000	NET ASSETS	
Operational investment securities	10,498,764	Shareholders' equity	100,119,877
Other	163,745	Common stock	50,000,000
		Retained earnings	50,119,877
		Other retained earnings	50,119,877
		Retained earnings brought forward	50,119,877
		Total net assets	100,119,877
Total assets	100,119,877	Total liabilities and net assets	100,119,877

FC Investment Ltd.**Statement of income**

From September 1, 2024 to August 31, 2025

(Unit: Yen)

Account	Amount	
Net sales		22,105,332
Cost of sales		3,003,705
Gross profit		19,101,627
Selling, general and administrative expenses		8,939,680
Operating income		10,161,947
Other income		
Interest income	1,135,523	
Foreign exchange gains	24,887	1,160,410
Other expenses		
Foreign exchange loss	40,752	
Miscellaneous loss	872,988	913,740
Ordinary income		10,408,617
Income before income taxes		10,408,617
Net income		10,408,617

FC INVESTMENT LTD.
Statements of changes in shareholder's equity

From September 1, 2024 to August 31, 2025

(Unit: Yen)

	Shareholders' equity			Shareholders' equity	Total net assets
	Common stock	Retained earnings			
		Other retained earnings	Total retained earnings		
		Retained earnings brought forward			
Balance at September 1, 2024	50,000,000	64,711,260	64,711,260	114,711,260	114,711,260
Changed amounts for this term					
Dividends of surplus		-25,000,000	-25,000,000	-25,000,000	-25,000,000
Net income for the year		10,408,617	10,408,617	10,408,617	10,408,617
Total changed amounts for this term	-	-14,591,383	-14,591,383	-14,591,383	-14,591,383
Balance at August 31, 2025	50,000,000	50,119,877	50,119,877	100,119,877	100,119,877

FC INVESTMENT LTD.
Notes to Financial Statements

1 Note to Significant accounting policies

Valuation standards and methods for securities

Operational investment securities

Non-marketable securities Stated at cost based on the moving average method.

For investments in the investment enterprise limited Liability association and similar associations (deemed to be securities pursuant to Article 2, Paragraph 2 to the Financial Instruments and Exchange Law), the net amount corresponding to the ownership percentage is used, based on the reporting date and other materials stipulated in the partnership contract.

[次へ](#)

(1) 貸借対照表

FCインベストメント・リミテッド
貸借対照表
2024年8月31日現在

(単位: 円)

資産の部		負債の部	
流動資産:	115,489,477	流動負債:	778,217
現金及び預金	32,452,461	未払金	778,217
売掛金	1,796,748	負債合計	778,217
短期貸付金	70,000,000	純資産の部	
営業投資有価証券	10,470,382	株主資本	114,711,260
その他	769,886	資本金	50,000,000
		利益剰余金	64,711,260
		その他利益剰余金	64,711,260
		繰越利益剰余金	64,711,260
		純資産合計	114,711,260
資産合計	115,489,477	負債純資産合計	115,489,477

(2) 損益計算書

FCインベストメント・リミテッド
損益計算書
自 2023年9月1日 至 2024年8月31日

(単位: 円)

科目	金額	
売上高		22,016,079
売上原価		3,060,576
売上総利益		18,955,503
販売費及び一般管理費		9,080,374
営業利益		9,875,129
営業外収益		
受取利息	1,035,732	1,035,732
営業外費用		
為替差損	22,353	22,353
経常利益		10,888,508
税引前当期純利益		10,888,508
当期純利益		10,888,508

FCインベストメント・リミテッド
株主資本等変動計算書

自 2023年9月1日 至 2024年8月31日

(単位: 円)

	株主資本				純資産 合計
	資本金	利益剰余金		株主資本 合計	
		その他 利益剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計		
2023年9月1日残高	50,000,000	53,822,752	53,822,752	103,822,752	103,822,752
事業年度中の変動額					
当期純利益		10,888,508	10,888,508	10,888,508	10,888,508
事業年度中の変動額合計	-	10,888,508	10,888,508	10,888,508	10,888,508
2024年8月31日残高	50,000,000	64,711,260	64,711,260	114,711,260	114,711,260

FCインベストメント・リミテッド
個別注記表

1 重要な会計方針に係る事項に関する注記

有価証券の評価基準及び評価方法

営業投資有価証券

時価のないもの 移動平均法による原価法

なお、投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書等を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

FC Investment Ltd.**Balance sheet**

As of August 31, 2024

(Unit: Yen)

ASSETS		LIABILITIES	
Current assets:	115,489,477	Current liabilities:	778,217
Cash and deposits	32,452,461	Accounts payable	778,217
Accounts receivable	1,796,748	Total liabilities	778,217
Short-term loans receivable	70,000,000	NET ASSETS	
Operational investment securities	10,470,382	Shareholders' equity	114,711,260
Other	769,886	Common stock	50,000,000
		Retained earnings	64,711,260
		Other retained earnings	64,711,260
		Retained earnings brought forward	64,711,260
		Total net assets	114,711,260
Total assets	115,489,477	Total liabilities and net assets	115,489,477

FC Investment Ltd.**Statement of income**

From September 1, 2023 to August 31, 2024

(Unit: Yen)

Account	Amount	
Net sales		22,016,079
Cost of sales		3,060,576
Gross profit		18,955,503
Selling, general and administrative expenses		9,080,374
Operating income		9,875,129
Other income		
Interest income	1,035,732	1,035,732
Other expenses		
Foreign exchange loss	22,353	22,353
Ordinary income		10,888,508
Income before income taxes		10,888,508
Net income		10,888,508

FC INVESTMENT LTD.
Statements of changes in shareholder's equity

From September 1, 2023 to August 31, 2024

(Unit: Yen)

	Shareholders' equity			Shareholders' equity	Total net assets
	Common stock	Retained earnings			
		Other retained earnings	Total retained earnings		
		Retained earnings brought forward			
Balance at September 1, 2023	50,000,000	53,822,752	53,822,752	103,822,752	103,822,752
Changed amounts for this term					
Net income for the year		10,888,508	10,888,508	10,888,508	10,888,508
Total changed amounts for this term	-	10,888,508	10,888,508	10,888,508	10,888,508
Balance at August 31, 2024	50,000,000	64,711,260	64,711,260	114,711,260	114,711,260

FC INVESTMENT LTD.
Notes to Financial Statements

1 Note to Significant accounting policies

Valuation standards and methods for securities

Operational investment securities

Non-marketable securities Stated at cost based on the moving average method.

For investments in the investment enterprise limited Liability association and similar associations (deemed to be securities pursuant to Article 2, Paragraph 2 to the Financial Instruments and Exchange Law), the net amount corresponding to the ownership percentage is used, based on the reporting date and other materials stipulated in the partnership contract.

4 【利害関係人との取引制限】

管理会社は、サブ・ファンドの計算または名義をもって、(a)管理会社、(b)その関係会社、(c)管理会社もしくはその関係会社の役員、または(d)それらの主要株主(自己または他人名義(ノミニー名義を含みます。))をもって当該企業の発行済株式数の10%以上の株式を所有する株主をいいます。)との間で、有価証券の売買、貸借または金銭の貸借を行ってはなりません。ただし、当該取引がサブ・ファンドを構成する信託証書に謳われている制限の範囲内で、かつ公認の証券市場もしくは金融市場における()公に入手可能な相場に基づき決定された価格、または()競争価格もしくは金利による場合は、この限りではありません。

5 【その他】

管理会社の定款は、随時、ケイマン諸島の会社法上の定足数を充たした株主総会の決議により変更することができます。

有価証券報告書提出前1年以内において、訴訟事件その他、管理会社に重要な影響を与えまたは与えると予想される事実は生じておりません。

第2 【その他の関係法人の概況】

1 【名称、資本金の額及び事業の内容】

1. CIBC カリビアン・バンク・アンド・トラスト・カンパニー(ケイマン)リミテッド(CIBC Caribbean Bank and Trust Company (Cayman) Limited) (「受託会社」)

(1) 資本金の額

2025年10月末日現在、37,465,063米ドル(約58億6,553万円)

(注)米ドルの円貨換算は、便宜上、2025年12月30日現在の株式会社三菱UFJ銀行の対顧客電信売買相場の仲値(1米ドル=156.56円)によります。以下同じです。

(2) 事業の内容

CIBC カリビアン・バンク・アンド・トラスト・カンパニー(ケイマン)リミテッドは、トラストの受託会社です。

受託会社は、グランド・ケイマン、ジョージ・タウンに所在する、世界最大級の銀行であるカナディアン・インペリアル・バンク・オブ・コマースの間接的な完全所有子会社です。受託会社は、1965年に設立された、ケイマン諸島の最大級の信託会社であり、銀行業、信託業および投資サービス、ならびに投資信託の事務管理を行っています。同社の顧客には、ケイマン諸島および世界中の個人、法人、銀行およびファンドが含まれます。

受託会社は、適式に設立され、有効に存在し、ケイマン諸島の銀行および信託会社法(改正済)に基づき事業を行うための免許を取得しております。同社はまた、ケイマン諸島のミューチュアル・ファンド法に基づき、投資信託の事務管理についても免許を取得しております。

2. ルクセンブルク三菱UFJインベスターサービス銀行S.A. (Mitsubishi UFJ Investor Services & Banking (Luxembourg) S.A.) (「保管会社兼管理事務代行会社」)

(1) 資本金の額

2025年12月末日現在、187,117,965.90米ドル(約292億9,519万円)

(2) 事業の内容

ルクセンブルク三菱UFJインベスターサービス銀行S.A.は、ルクセンブルクの金融セクターの監督当局である金融監督委員会の裁量に基づく監督と認可に従い、すべての銀行業務を行う権限を付与された商業銀行です。

3. アイザワ証券株式会社(「代行協会員」「販売会社」)

(1) 資本の額

2025年12月末日現在 30億円

(2) 事業の内容

日本において金融商品取引業者としての業務を行っています。

2 【関係業務の概要】

1. CIBC カリビアン・バンク・アンド・トラスト・カンパニー(ケイマン)リミテッド(CIBC Caribbean Bank and Trust Company (Cayman) Limited) (「受託会社」)

いかなる潜在的債権者とのいかなる取引または売買においても、当該取引または売買の結果生じる、期限到来により当該債権者に支払われるべき債務を充足するために、当該債権者は関連サブ・ファンドの資産のみを引き当てとすることができるということを、受託会社は確保します。

受託会社は、信託証書に記載されている種々の問題で責任を負うことはありません。特に、受託会社側の故意の不適切な行為、詐欺または重過失の場合を除き、受託会社は受益者またはその他のいかなる者に対しても責任を負うことはありません。

受託会社は、(信託証書の下での権限と義務の適正な履行において)サブ・ファンドに関連する受託会社として課せられることがある訴訟、損失、請求、損害賠償、費用または要求に対する補償の目的のために、受託会社自身の故意の不適切な行為、詐欺または重過失により引き起こされたあらゆる行為または不作為から生じる訴訟、損失、請求、損害賠償、費用または要求を除き、当該サブ・ファンドの信託資産に償還請求権を有します。疑義を避けるために付言すると、受託会社は別のサブ・ファンドに関連してもたらされた負債について、サブ・ファンドの信託資産からいかなる補償を受ける権利をも有さず、また、受託会社は過去または現在のいかなる受益者からも補償を受ける権利を有しません。

受託会社は、信託証書により付与される権限に従って、その保管業務を保管会社に、特定の管理業務を管理事務代行会社に委託しています。

2. ルクセンブルク三菱UFJインベスターサービス銀行S.A. (Mitsubishi UFJ Investor Services & Banking (Luxembourg) S.A.) (「保管会社兼管理事務代行会社」)

サービス契約に基づき、サブ・ファンド資産の保管、管理事務代行業務、登録・名義書換事務代行業務および通貨管理業務を行います。

3. アイザワ証券株式会社(「代行協会員」「販売会社」)

日本における受益証券の販売・買戻業務および代行協会員業務を行います。

3 【資本関係】

管理会社と、その他の関係法人の間に資本関係はありません。

第3 【投資信託制度の概要】

1. ケイマン諸島における投資信託制度の概要
 - 1.1 1993年までは、ケイマン諸島には投資信託を具体的に規制する法律は存在しなかったが、ケイマン諸島内においてまたはケイマン諸島から運営している投資信託の受託者はケイマン諸島の銀行および信託会社法（改正済）（以下「銀行および信託会社法」という。）の下で規制されており、ケイマン諸島内においてまたはケイマン諸島から運営している投資運用会社、投資顧問会社およびその他の業務提供者は、銀行および信託会社法、ケイマン諸島の会社管理法（改正済）またはケイマン諸島の地域会社（管理）法（改正済）の下で規制されていた。
 - 1.2 ケイマン諸島は連合王国の海外領であり、当時は為替管理上は「ポンド圏」に属していたため、多くのユニット・トラストおよびオープン・エンド型の投資信託が1960年代の終わり頃に設立され、概して連合王国に籍を有する投資運用会社または投資顧問会社をスポンサー（以下「設立計画推進者」という。）として設立されていた。その後、米国、ヨーロッパ、極東およびラテンアメリカの投資顧問会社が設立計画推進者となって、かなりの数のユニット・トラスト、会社ファンド、およびリミテッド・パートナーシップを設定した。
 - 1.3 現在、ケイマン諸島は、投資信託について以下の二つの別個の法体制を運用している。
 - (a) 1993年7月に施行された、「ミューチュアル・ファンド」に分類されるオープン・エンド型の投資信託および投資信託管理者を規制するケイマン諸島のミューチュアル・ファンド法（改正済）（以下「ミューチュアル・ファンド法」という。）、ならびに2020年に施行された直近の改正ミューチュアル・ファンド法
 - (b) 2020年2月に施行された、「プライベート・ファンド」に分類されるクローズド・エンド型ファンドを規制するケイマン諸島のプライベート・ファンド法（改正済）（以下「プライベート・ファンド法」といい、ミューチュアル・ファンド法と併せて「ファンド法」という。）
 - 1.4 プライベート・ファンドについて明示的に別段の記載がなされる場合（または投資信託一般に対する言及により黙示的に記載される場合）を除き、本投資信託制度の概要の残りの記載は、ミューチュアル・ファンド法の下で規制されるオープン・エンド型のミューチュアル・ファンドの運用に関するものであり、「ミューチュアル・ファンド」の用語は、これに応じて解釈されるものとする。
 - 1.5 2022年12月現在、ミューチュアル・ファンド法に基づく規制を受けている、活動中のミューチュアル・ファンドの数は、12,995（3,224のマスター・ファンドを含む。）であった。またそれに加え、同日時点で、適用可能な免除規定に従った相当数の未登録投資信託（2020年2月よりプライベート・ファンド法の下で規制されるクローズド・エンド型ファンド、および2020年2月より一般的にミューチュアル・ファンド法の下で規制される限定投資家ファンド（以下に定義する。）の両方を含むが、これらに限られない。）が存在していた。
 - 1.6 ケイマン諸島は、カリブ金融活動作業部会（マネー・ロンダリング）のメンバーである。

2. 投資信託規制

- 2.1 銀行、信託会社、保険会社、投資運用会社、投資顧問会社および会社の管理者をも監督しておりケイマン諸島の金融庁法（改正済）（以下「金融庁法」という。）により設置された法定政府機関であるケイマン諸島金融庁（以下「CIMA」という。）が、ファンド法のもとでのミューチュアル・ファンドおよびプライベート・ファンド規制の責任を課せられている。CIMAは、証券監督者国際機構およびオフショア・バンキング監督者グループのメンバーである。
- 2.2 ミューチュアル・ファンド法において、ミューチュアル・ファンドとは、ケイマン諸島において設立された会社、ユニット・トラストもしくはパートナーシップ、またはケイマン諸島外で設立されたものでケイマン諸島から運用が行われており、投資者の選択により買戻しができる受益権を発行し、投資者の資金をプールして投資リスクを分散し、かつ、投資を通じて投資者が収益もしくは売買益を享受できるようにする目的もしくは効果を有するものと定義されている。
- 2.3 プライベート・ファンド法において、プライベート・ファンドとは、投資者の選択による買戻しができない投資持分を募集もしくは発行する、または発行した会社、ユニット・トラストまたはパートナーシップであり、投資者の資金をプールして、以下の場合にかかる事業体の投資対象の取得、保有、管理または処分を通じて投資者が収益もしくは売買益を享受できるようにする目的もしくは効果を有するものと定義されている。
- (a) 投資持分の保有者が、投資対象の取得、保有、管理または処分について日常的支配権を有しない場合
 - (b) 投資対象が、全体としてプライベート・ファンドの運営者またはその代理人によって直接的または間接的に管理される場合
- ただし、以下を除く。
- (a) 銀行および信託会社法またはケイマン諸島の保険法（改正済）に基づく免許を受けた者
 - (b) ケイマン諸島の住宅金融組合法（改正済）またはケイマン諸島の共済会法（改正済）に基づき登録された者、または
 - (c) 非ファンド・アレンジメント（アレンジメントの一覧は、プライベート・ファンド法の別紙に定められる。）
- 2.4 ミューチュアル・ファンド法に基づき、CIMAは、フィーダー・ファンドであり、それ自体がCIMAの規制を受けるミューチュアル・ファンド（以下「規制フィーダー・ファンド」という。）のマスター・ファンドとして行為するケイマン諸島の事業体についても、規制上の責任を負う。概して、かかるマスター・ファンドが、規制フィーダー・ファンドの総合的な投資戦略を実施することを主な目的として、少なくとも1つの規制フィーダー・ファンドを含む、一または複数の投資者に対して（直接的または仲介会社を通じて間接的に）受益権を発行し、投資対象を保有し、取引活動を行う場合、かかるマスター・ファンドは、CIMAへの登録を要求される場合がある。

- 2.5 2020年2月7日、ミューチュアル・ファンド法を改正したケイマン諸島の(改正)ミューチュアル・ファンド法(改正済)(以下「改正法」という。)が施行された。改正法は、その受益権に関する投資者が15名以内であり、その過半数によってミューチュアル・ファンドの運営者を選任または解任することができるという条件で、従前登録を免除されていた一定のケイマン諸島のミューチュアル・ファンド(以下「限定投資家ファンド」という。)をCIMAに登録するよう定める。
- 2.6 ファンド法は、同法の規定に関する違反行為に対して厳しい刑事罰を課している。
3. 規制を受けるミューチュアル・ファンドの四つの型
ミューチュアル・ファンド法に基づくミューチュアル・ファンドの規制には、四つの類型がある。
- 3.1 免許を付与されたミューチュアル・ファンド
第一の方法は、CIMAの裁量により発行されるミューチュアル・ファンドに係る免許をCIMAに申請することである。所定の様式でCIMAにオンライン申請を行い、CIMAに対して募集書類を提出し、該当する申請手数料を支払う必要がある。各設立計画推進者が健全な評判を有し、投資信託を管理するのに十分な専門性を有し、取締役(または、場合により、それぞれの地位における管理者または役員)に適格かつ適切である者がミューチュアル・ファンドを管理しており、かつ、ファンドの業務が適切な方法で行われると考えられるものとCIMAが判断した場合には、免許が与えられる。この投資信託は、著名な評判を有する機関が設立計画推進者であって、投資信託管理者としてケイマン諸島のミューチュアル・ファンドの管理者が選任されない投資信託に適している。
- 3.2 管理されたミューチュアル・ファンド
第二の方法は、ミューチュアル・ファンドが、そのケイマン諸島における主たる事務所として免許投資信託管理者の事務所を指定する場合である。この場合、募集書類と所定の法定様式が、該当する申請手数料とともにCIMAに対してオンラインで提出されなければならない。また、管理者に関するオンライン申請も所定の様式で行われなければならない。ミューチュアル・ファンド自体については、免許を取得する必要はない。ただし、投資信託管理者は、各設立計画推進者が健全な評判の者であること、投資信託の管理が投資信託管理の十分な専門性を有する健全な評判の者により管理されること、投資信託業務および受益権を募る方法が適切に行われることを満たしていることが要求される。投資信託管理者は、主たる事務所を提供している投資信託がミューチュアル・ファンド法に違反しており、支払不能となっており、またはその他債権者もしくは投資者に対して害を与える方法で行動しているものと信じる理由があるときは、CIMAに対して報告しなければならない。
- 3.3 登録投資信託(第4(3)条ミューチュアル・ファンド)
規制の第三の類型は、ミューチュアル・ファンド法第4(3)条に基づき登録され、以下のいずれかに該当するミューチュアル・ファンドに適用される。

- (a) 一投資者当たりの最低初期投資額が(CIMAが100,000米ドルと同等とみなす)80,000ケイマン諸島ドルであるもの
 - (b) 受益権が公認の証券取引所に上場されているもの
- 登録投資信託については、ケイマン諸島のミューチュアル・ファンド管理者による免許の取得または主たる事務所の提供に関する要件はなく、登録投資信託は、単に一定の詳細内容を記載した募集書類をオンライン提出し、該当する申請手数料を支払うことによりCIMAに登録される。

3.4 限定投資家ファンド

限定投資家ファンドは、2020年2月以前は登録を免除されていたが、現在はCIMAに登録しなければならない。限定投資家ファンドの義務は、ミューチュアル・ファンド法第4(3)条に基づき登録されるミューチュアル・ファンドの義務(CIMAへの登録時の当初手数料および年間手数料を含む。)に類似するが、両者には重要な相違点が複数存在する。ミューチュアル・ファンド法第4(3)条に基づき登録されるミューチュアル・ファンドとは異なり、限定投資家ファンドは、その投資者が15名以内でなければならず、当該投資者がその過半数によってミューチュアル・ファンドの運営者(運営者とは、取締役、ジェネラル・パートナー、受託会社または管理者を意味する。)を選任または解任することができなければならない。他の重要な相違点は、ミューチュアル・ファンド法第4(3)条に基づき登録されるミューチュアル・ファンドの投資者が法定当初最低投資額(80,000ケイマン諸島ドル/100,000米ドルと同等の額)の規制に服する一方で、限定投資家ファンドの投資者には法定当初最低投資額が適用されない点である。

4. 投資信託の継続的要件

- 4.1 限定投資家ファンドの場合を除き、いずれの規制投資信託も、CIMAに免除されない限り、受益権についてすべての重要な事項を記述し、投資希望者が(投資するか否かの)判断を十分情報を得た上でなし得るようになるために必要なその他の情報を記載した募集書類を発行しなければならない。限定投資家ファンドは、募集書類、条件要項または販促資料を届け出ることを選択できる。マスター・ファンドに募集書類がない場合、当該マスター・ファンドに係る詳細内容は、通常、規制フィーダー・ファンドの募集書類(当該書類はCIMAに提出しなければならない。)に含まれる。さらに、偽りの記述に対する既存の法的義務およびすべての重要事項の適切な開示に関する一般的なコモン・ロー上の義務が適用される。募集が継続している場合で、重大な変更があった場合には、変更後の募集書類(限定投資家ファンドの場合は、条件要項もしくは販促資料(届出がされている場合))を、当該変更から21日以内にCIMAに提出する義務がある。CIMAは、募集書類の内容または様式を指図する特定の権限を有しないものの、折に触れて募集書類の内容について規則または方針を発表する。

- 4.2 すべての規制投資信託は、CIMAが承認した監査人を選任しなければならず、ミューチュアル・ファンドの決算終了から6か月以内にミューチュアル・ファンドの監査済み年間会計書類を提出しなければならない。監査人は、監査の過程で投資信託が以下のいずれかに該当するという情報を入手したときまたは該当すると疑う理由があるときはCIMAに対し書面で通知する法的義務を負っている。
- (a) 投資信託がその義務を履行期が到来したときに履行できない、またはそのおそれがある場合
 - (b) 投資信託の投資者または債権者を害するような方法で、自ら事業を行いもしくは行っている事業を解散し、またはそうしようと意図している場合
 - (c) 会計が適切に監査できるような十分な会計記録を作成せずに事業を行いまたはそのように意図している場合
 - (d) 欺罔的または犯罪的な方法で事業を行いまたはそのように意図している場合
 - (e) ミューチュアル・ファンド法、ミューチュアル・ファンド法に基づく規則、金融庁法、ケイマン諸島のマネー・ロンダリング防止規則（改正済）（以下「マネー・ロンダリング防止規則」という。）または、免許を受けたミューチュアル・ファンドの場合に限り、ミューチュアル・ファンドの免許の条件を遵守せずに事業を行いまたはそのように意図している場合
- 4.3 すべての規制投資信託は、登記上の事務所もしくは主たる事務所または受託会社の変更があったときはこれをCIMAに通知しなければならない。かかる通知の期間は、該当する規則の様式（および該当する条件）によって異なる場合があり、かかる通知が変更の前提条件として要求される場合や、かかる通知が変更の実施から21日以内に行うものとされる場合がある。
- 4.4 当初2006年12月27日に効力を生じたケイマン諸島の投資信託（年次申告書）規則（改正済）に従って、すべての規制投資信託は、投資信託の各会計年度について、会計年度終了後6か月以内に、規則に記載された項目を含んだ正確で完全な申告書を作成し、CIMAに提出しなければならない。CIMAは当該期間の延長を許可することができる。申告書は、投資信託に関する一般的情報、営業情報および会計情報を含み、CIMAにより承認された監査人を通じてCIMAに提出されなければならない。規制投資信託の運営者は、投資信託にこの規則を遵守させることに責任を負う。監査人は、規制投資信託の運営者から受領した各申告書をCIMAに適切な時期に提出することにのみ責任を負い、提出された申告書の正確性または完全性については法的義務を負わない。

5. 投資信託管理者

- 5.1 ミューチュアル・ファンド法における管理者のための免許には、「投資信託管理者」の免許および「制限的投資信託管理者」の免許の二つの種類がある。投資信託の管理を行うことを企図する場合は、そのいずれかの免許が要求される。管理とは、投資信託の資産のすべてまたは実質上資産のすべてを支配し投資信託の管理をし、または投資信託に対して主たる事務所を提供し、もしくは受託会社または投資信託の取締役を提供すること（免除会社またはユニット・トラストであるかによる。）を含むものとし、管理と定義される。ミューチュアル・ファンドの管理から除外されるのは、特に、パートナーシップ・ミューチュアル・ファンドのジェネラル・パートナーの活動、ならびに法定・法的記録が保管されるか、会社の事務業務が行われる登記上の事務所の提供である。
- 5.2 いずれの種類の免許を受ける者も、規制投資信託を管理するのに十分な専門性を有し、健全な評判を有し、かつ、投資信託管理者としての業務は、それぞれの地位において取締役、管理者または役員として適格かつ適正な者により行われる、という法定のテスト基準を満たさなければならない。免許を受ける者は、上記の事柄を示しかつそのオーナーのすべてと財務構造およびその取締役と役員を明らかにして詳細な申請書をCIMAに対し提出しなければならない。かかる者は少なくとも2名の取締役を有しなければならない。投資信託管理者の純資産は、最低約48万米ドルなければならない。制限的投資信託管理者には、最低純資産額の要件は課されない。投資信託管理者は、ケイマン諸島に2名の個人を擁する本店をみずから有しているか、ケイマン諸島の居住者であるかケイマン諸島で設立された法人を代行会社として有さねばならず、制限なく複数の投資信託のために行うことができる。
- 5.3 投資信託管理者の責任は、まず受諾できる投資信託（該当する場合）にのみ主たる事務所を提供し、第3.2項に定めた状況においてCIMAに対して知らせる法的義務を遵守することである。
- 5.4 制限的投資信託管理者は、CIMAが承認する規制投資信託（CIMAの現行の方針は、最大10のファンドに許可を付与するものである。）に関し管理者として行うことができるが、ケイマン諸島に登記上の事務所を有していることが必要である。この類型は、ケイマンに投資信託の運用会社を創設した投資信託設立推進者が投資信託に関連した一連の投資信託を管理することを認める。CIMAの承認を条件として関連性のないファンドを運用することができる。現在の方針では、制限的投資信託管理者は、投資信託に対して主たる事務所を提供することが許されていない。しかし、制限的投資信託管理者が投資信託管理業務を提供する各規制投資信託は、登録投資信託または限定投資家ファンドでない場合は、別個に免許を受けなければならない。
- 5.5 投資信託管理者は、CIMAの承認を受けた監査人を選任しなければならない。決算期末から6か月以内にCIMAに対し監査済みの会計書類を提出しなければならない。監査人は、監査の過程で免許投資信託管理者が以下のいずれかに該当するという情報を入手したときまたは該当すると疑う理由があるときは、CIMAに対し書面で通知する法的義務を負っている。

- (a) 投資信託管理者がその義務を履行期が到来したときに履行できない、またはそのおそれがある場合
 - (b) 投資信託管理者が管理している投資信託の投資者または投資信託管理者の債権者または投資信託の債権者を害するような方法で、事業を行いもしくは行っている事業を自発的に解散し、またはそうしようと意図している場合
 - (c) 会計が適切に監査できるような十分な会計記録を作成せずに事業を行いまたはそのように意図している場合
 - (d) 欺罔的または犯罪的な方法で事業を行いまたはそのように意図している場合
 - (e) ミューチュアル・ファンド法または以下の(i)および(ii)に基づく規則を遵守せずに事業を行い、またはそのように意図している場合
 - (i) ミューチュアル・ファンド法、金融庁法、マネー・ロンダリング防止規則または免許の条件
 - (ii) 免許を受ける者が、ケイマン諸島の実質的所有者透明性法(改正済)(以下「BOTA」という。)において「法人向けサービス提供者」として定義されている場合
- 5.6 CIMAは投資信託管理者に対して純資産を増加し、または保証や満足できる財務サポートを提供することを要求することもできる。
- 5.7 投資信託管理者の株主、取締役、上級役員、またはジェネラル・パートナーの変更についてはCIMAの承認が必要である。
- 5.8 非制限的免許を有する投資信託管理者がCIMAに対して支払う当初手数料は、24,390米ドルまたは30,488米ドルであり(管理する投資信託の数による。)、また、制限的投資信託管理者の支払う当初手数料は8,536米ドルである。一方、非制限的免許を有する投資信託管理者の支払う年間手数料は、36,585米ドルまたは42,682米ドルであり(管理する投資信託の数による。)、また、制限的投資信託管理者の支払う年間手数料は8,536米ドルである。

6. ケイマン諸島における投資信託の構造の概要

ケイマン諸島の投資信託について一般的に用いられている類型は以下のとおりである。

6.1 免除会社

- (a) 最も一般的な投資信託の手段は、ケイマン諸島の会社法(改正済)(以下「会社法」という。)に従って通常額面株式を発行する(無額面株式の発行も認められる)免除有限責任会社である。時には、保証による有限責任会社も用いられる。免除会社は、投資信託にしばしば用いられており、以下の特性を有する。

- (b) 設立手続には、会社の基本憲章の当初の制定（会社の目的、登記上の事務所、授權資本、株式買戻規定、および内部統制条項を記載した基本定款および定款）、基本定款の記名者による署名を行い、これをその記名者の簡略な法的宣誓文書とともに、授權資本に応じて異なる手数料とともに会社登記官に提出することを含む。設立書類（特に定款）は、通常、ファンドの条件案がより正確に反映されるよう、ミューチュアル・ファンドの設立からローンチまでの間に改定される。
- (c) 存続期限のある/存続期間限定会社 - 存続期間が限定される会社型のファンドで外国の税法上（例えば米国）非課税の扱いを受けるかパートナーシップとして扱われるものを設立することは可能である。
- (d) 免除会社がいったん設立された場合、会社法の下での主な必要要件は、以下のとおり要約される。
 - (i) 各免除会社は、ケイマン諸島に登記上の事務所を有さなければならない。
 - (ii) 取締役、代理取締役および役員の名簿は、登記上の事務所に維持されなければならない、その写しを会社登記官に提出しなければならない。
 - (iii) 免除会社の財産についての担保その他の負担の記録は、登記上の事務所に維持されなければならない。
 - (iv) 株主名簿は、登記上の事務所においてまたは希望すればその他の管轄地において維持することができる。
 - (v) 会社の手続の議事録は、利便性のある場所において維持する。
 - (vi) 免除会社は、会社の業務状況に関する真正かつ公正な所見を提供するもので、かつ会社の取引を説明するために必要な帳簿、記録を維持しなければならない。
- (e) 免除会社は、株主により管理されていない限り、一または複数の取締役を有しなければならない。取締役は、コモン・ロー上の忠実義務に服すものとし、注意を払って、かつ免除会社の最善の利益のために行為しなければならない。
- (f) 免除会社は、様々な通貨により株主資本を指定することができる。
- (g) 額面株式または無額面株式のいずれかの設定が認められる（ただし、会社は額面株式および無額面株式の両方を発行することはできない。）。
- (h) いずれのクラスについても償還株式の発行が認められる。
 - (i) 株式の買戻しも認められる。
 - (j) 収益または払込剰余金からの払込済株式の償還または買戻しの支払に加えて、免除会社は資本金から払込済株式の償還または買戻しをすることができる。ただし、免除会社は、資本金からの支払後においても、通常の事業の過程で支払時期が到来する債務を支払うことができる（すなわち、支払能力を維持する）ことを条件とする。

- (k) 会社の払込剰余金勘定からも利益からも分配金を支払うことができる。免除会社の払込剰余金勘定から分配金を支払う場合は、取締役はその支払後、ファンドが通常の事業の過程で支払時期の到来する債務を支払うことができる、すなわち免除会社が支払能力を有することを確認しなければならない。
- (l) 免除会社は、今後最長で30年間税金が賦課されない旨の約定をケイマン諸島の財務長官から取得することができる。
- (m) 免除会社は、名称、取締役および役員、株式資本および定款の変更ならびに自発的解散を行う場合は、所定の期間内に会社登記官に報告しなければならない。
- (n) 免除会社は、毎年会社登記官に対して年次の法定の宣誓書を提出し、年間登録手数料を支払わなければならない。

6.2 免除ユニット・トラスト

- (a) ユニット・トラストは、ユニット・トラストへの参加が会社の株式への参加よりもより受け入れられやすく魅力的な地域の投資者によってしばしば用いられてきた。
- (b) ユニット・トラストは、信託証書に基づき受益者の利益のために信託財産に対する信託を宣言する受託者またはこれを設立する管理者および受託者により形成される。
- (c) ユニット・トラストの受託者は、ケイマン諸島内に、銀行および信託会社法に基づき信託会社として免許を受け、かつミューチュアル・ファンド法に基づき投資信託管理者として免許を受けた法人受託者である場合がある。このように、受託者は、両法に基づいてCIMAによる規制・監督を受ける。
- (d) ケイマン諸島の信託法は、基本的には英国の信託法に従っており、この問題に関する英国の信託法の相当程度の部分を採用している。さらに、ケイマン諸島の信託法(改正済)は、英国の1925年受託者法を実質的に基礎としている。投資者は、受託者に対して資金を払い込み、(受益者である)投資者の利益のために投資運用会社が運用する間、受託者は、一般的に保管者としてこれを保持する。各受益者は、ユニット・トラストの資産の持分比率に応じて権利を有する。
- (e) 受託者は、通常の忠実義務に服し、かつ受益者に対して説明の義務がある。その機能、義務および責任の詳細は、ユニット・トラストの信託証書に記載される。
- (f) 大部分のユニット・トラストは、「免除信託」として登録申請される。その場合、信託証書は、ケイマン諸島の居住者またはケイマン諸島を本拠地とする者を(限られた一定の場合を除き)受益者として宣言した受託者の法定の宣誓書と併せて、登録料とともに信託登記官に提出される。
- (g) 免除信託の受託者は、受託者、受益者、および信託財産が最長で50年間課税に服さないとの約定を取得することができる。
- (h) ケイマン諸島の信託は、150年まで存続することができ、一定の場合は無期限に存続できる。
- (i) 免除信託は、信託登記官に対して、当初手数料および年次手数料を支払わなければならない。

6.3 免除リミテッド・パートナーシップ

- (a) 免除リミテッド・パートナーシップは、プライベート・エクイティ、不動産、パイアウト、ベンチャーキャピタルおよびグロース・キャピタルを含むすべての種類のプライベート・ファンドにおいて用いられる。ある法域のファンドのスポンサーは、ミューチュアル・ファンドの文脈において、ケイマン諸島の免除リミテッド・パートナーシップを採用している。免除リミテッド・パートナーシップのパートナーとして認められる投資者の数に制限はない。
- (b) ケイマン諸島の免除リミテッド・パートナーシップ法(改正済)(以下「免除リミテッド・パートナーシップ法」という。)は、ケイマン諸島の法律の下で別個の法人格を有しない免除リミテッド・パートナーシップの設立および運用を規制する主なケイマン諸島の法律である。免除リミテッド・パートナーシップ法は、英国の1907年リミテッド・パートナーシップ法に基づき、他の法域(特にデラウェア州)のリミテッド・パートナーシップ法の特徴を組み込んだ様々な修正がなされたものである。免除リミテッド・パートナーシップに適用されるケイマン諸島の法体制は、米国弁護士にとって非常に認識しやすいものである。
- (c) 免除リミテッド・パートナーシップは、リミテッド・パートナーシップ契約を締結するジェネラル・パートナー(企業またはパートナーシップである場合は、ケイマン諸島の居住者であるか、同島または他の所定の法域において登録されているかまたは設立されたものである。)およびリミテッド・パートナーにより形成され、免除リミテッド・パートナーシップ法により登録されることによって形成される。リミテッド・パートナーシップ契約は、非公開である。登録はジェネラル・パートナーが、免除リミテッド・パートナーシップ登記官に対し法定の宣誓書を提出し、手数料を支払うことによって有効となる。登録をもって、リミテッド・パートナーに有限責任の法的保護が付与される。
- (d) ジェネラル・パートナーは、リミテッド・パートナーを除外して、免除リミテッド・パートナーシップの業務の運営を外部と行い、リミテッド・パートナーは、例外的事態(例えば、リミテッド・パートナーが、パートナーでない者とともに業務の運営に積極的に参加する場合)がない限り、有限責任たる地位を享受する。ジェネラル・パートナーの機能、権限、権能、義務および責任の詳細は、リミテッド・パートナーシップ契約に記載される。
- (e) ジェネラル・パートナーは、誠意をもって、かつパートナーシップ契約において別途明示的な規定により異なる定めをしない限り、常にパートナーシップの利益のために行為する法的義務を負っている。免除リミテッド・パートナーシップ法の明示的な規定に矛盾する場合を除いて、ケイマン諸島のケイマン諸島パートナーシップ法(改正済)により修正されるパートナーシップに適用されるエクイティおよびコモン・ローの法則は、一定の例外を除き、免除リミテッド・パートナーシップに適用される。

- (f) 免除リミテッド・パートナーシップは、以下の規定を順守しなければならない。
 - (i) ケイマン諸島に登録事務所を維持する。
 - (ii) 商号および所在地、リミテッド・パートナーに就任した日ならびにリミテッド・パートナーを退任した日の詳細を含むリミテッド・パートナーの登録簿を(ジェネラル・パートナーが決定する国または領域に)維持する。
 - (iii) リミテッド・パートナーの登録簿が維持される所在地に関する記録を登録事務所に維持する。
 - (iv) リミテッド・パートナーの登録簿が登録事務所以外の場所で保管される場合は、ケイマン諸島の税務情報庁法(改正済)に従い税務情報庁による指示または通知に基づき、リミテッド・パートナーの登録簿を電子的形態またはその他の媒体により登録事務所において入手可能にする。
 - (v) リミテッド・パートナーの出資額および出資日ならびに当該出資額の引出額および引出日を(ジェネラル・パートナーが決定する国または領域に)維持する。
 - (vi) 有効な通知が送達した場合、リミテッド・パートナーが許可したリミテッド・パートナーシップの権利に関する担保権の詳細を示す担保権記録簿を登録事務所に維持する。
- (g) リミテッド・パートナーシップ契約およびパートナーシップは常に少なくとも1名のリミテッド・パートナーを有していなければならないという要件に従い、リミテッド・パートナーシップの権利は、パートナーシップの解散を引き起こすことなく償還、脱退、または買戻すことができる。
- (h) リミテッド・パートナーシップ契約の明示的または黙示的な条項に従い、各リミテッド・パートナーは、パートナーシップの業務と財務状況について完全な情報を求める権利を有する。
- (i) 免除リミテッド・パートナーシップは、最長で50年間の期間について将来の税金の賦課をしないとの約定を得ることができる。
- (j) 免除リミテッド・パートナーシップは、登録内容の変更ならびにその正式な清算の開始および解散に際し、免除リミテッド・パートナーシップ登記官に対して通知しなければならない。
- (k) 免除リミテッド・パートナーシップは、免除リミテッド・パートナーシップ登記官に対して、年次法定申告書を提出し、かつ年間手数料を支払わなければならない。

6.4 有限責任会社

- (a) ケイマン諸島の有限責任会社は、2016年に初めて設立可能となった。これは、デラウェア州の有限責任会社に緊密に沿った構造の選択肢の追加を求める利害関係者からの要請に対して、ケイマン諸島政府が対応したものである。

- (b) 有限責任会社は、(免除会社と同様に)別個の法人格を有し、その株主は有限責任を負う一方で、有限責任会社契約は柔軟なガバナンス体制を規定しており、免除リミテッド・パートナーシップと同様の方法で資本勘定の構造を実施するために使用することができる。また、有限責任会社においては、免除会社の運営において要求されるよりも簡易かつ柔軟な管理が認められている。例えば、株主の投資の価値の追跡または計算をする際のより直接的な方法や、より柔軟なコーポレート・ガバナンスの概念が挙げられる。
- (c) 有限責任会社は、複数の種類の取引(ジェネラル・パートナー・ピークル、クラブ・ディールおよび従業員報酬/プラン・ピークルなどを含む。)において普及していることが証明されている。有限責任会社は、クローズド・エンド型ファンド(代替投資ピークルを含む。)がケイマン諸島以外の法、税制または規制上の観点から別個の法人格を必要とする場合に採用されることが増えている。
- (d) 特に、オンショア オフショアのファンド構造において、オンショア・ピークルとの一層の調和をもたらす能力が、管理のさらなる緩和および費用効率をもたらし、かかる構造の異なるピークルの投資者の権利をより緊密に整合させることができる可能性がある。ケイマン諸島の契約(第三者の権利)法(改正済)により提供される柔軟性は、有限責任会社についても利用可能である。
- (e) 有限責任会社は、最長で50年間にわたる将来の非課税にかかる保証を得ることができる。

6.5 免除会社、免除リミテッド・パートナーシップおよび有限責任会社は、BOTAに基づく義務を遵守しなければならない。

7. ミューチュアル・ファンド法のもとにおける規制投資信託に対するケイマン諸島金融庁(CIMA)による規制と監督

- 7.1 CIMAは、いつでも、規制投資信託に対して会計が監査されるように指示し、かつCIMAが特定する時までにはCIMAにそれを提出するように指示できる。
- 7.2 規制投資信託の運営者(すなわち、場合に応じて、取締役、運用者、受託会社またはジェネラル・パートナー)は、第1項に従い投資信託に対してなされた指示が、所定の期間内に遵守されていることを確保し、本規定に違反する者は、罪に問われ、かつ1万ケイマン諸島ドルの罰金および所定の時期以後も規制投資信託が指示に従わない場合はその日より一日につき500ケイマン諸島ドルの罰金刑に処せられる。
- 7.3 ある者がケイマン諸島においてまたはケイマン諸島からミューチュアル・ファンド法に違反して事業を行っているか行なおうとしていると信じる合理的根拠がCIMAにある場合、CIMAは、その者に対して、CIMAが法律による義務を実行するようにするために合理的に要求できる情報または説明をCIMAに対して提供するように指示できる。

- 7.4 何人でも、第7.3項に従い与えられた指示を遵守しない者は、罪に問われ、かつ10万ケイマン諸島ドルの罰金に処せられる。
- 7.5 第7.3項に従って情報または説明を提供する者は、みずからそれが虚偽であるか誤解を招くものであることを知りながら、または知るべきであるにもかかわらず、これをCIMAに提供してはならない。この規程に違反した者は、罪に問われ、かつ10万ケイマン諸島ドルの罰金に処せられる。
- 7.6 投資信託がケイマン諸島においてまたはケイマン諸島からミューチュアル・ファンド法に違反して事業を営んでいるか行おうとしていると信じる合理的根拠がCIMAにある場合は、CIMAは、（高等裁判所の管轄下にある）グランドコート（以下「グランドコート」という。）に投資信託の投資者の資産を確保するために適切と考える命令を求めて申請することができ、グランドコートは係る命令を認める権限を有している。
- 7.7 CIMAは、規制投資信託が以下の事由のいずれか一つに該当する場合、第7.9項に定めたいずれかの行為またはすべての行為を行うことができる。
- (a) 規制投資信託がその義務を履行期が到来したときに履行できないか、そのおそれがある場合
 - (b) 規制投資信託がその投資者もしくは債権者に有害な方法で業務を行っているかもしくは行おうとしている場合、または自発的にその事業を解散する場合
 - (c) 規制投資信託がミューチュアル・ファンド法またはマネー・ロンダリング防止規則の規定に違反した場合
 - (d) 免許投資信託の場合、免許投資信託がその投資信託免許の条件を遵守せずに業務を行っているか、行おうとしている場合
 - (e) 規制投資信託の指導および運営が適正かつ正当な方法で行われていない場合
 - (f) 規制投資信託の取締役、管理者または役員としての地位にある者が、各々の地位を占めるに適正かつ正当な者ではない場合
- 7.8 第7.7項に言及した事由が発生したか、または発生しそうか否かについてCIMAを警戒させるために、CIMAは、規制投資信託の以下の事項の不履行の理由について直ちに質問をなし、不履行の理由を確認するものとする。
- (a) CIMAが投資信託に対して発した指示に従ってその名称を変更すること
 - (b) 会計監査を受け、監査済会計書類をCIMAに提出すること
 - (c) 所定の年間許可料または年間登録料を支払うこと
 - (d) CIMAに指示されたときに、会計監査を受けるか、または監査済会計書類をCIMAに対して提出すること
- 7.9 第7.7項の目的のため、規制投資信託に関しCIMAがとる行為は、以下を含む。
- (a) ミューチュアル・ファンド法の第4(1)(b)条（管理投資信託）、第4(3)条（登録投資信託）または第4(4)(a)条（限定投資家ファンド）に基づき投資信託について有効な投資信託の許可または登録を取り消すこと

- (b) 投資信託が保有するいずれかの投資信託ライセンスに対して条件を付し、または条件を追加し、それらの条件を改定し、撤廃すること
 - (c) 投資信託の推進者または運営者の入替えを求めること
 - (d) 事柄を適切に行うようにファンドに助言する者を選任すること
 - (e) 投資信託の事務を支配する者を選任すること
- 7.10 cIMAが第7.9項の行為を行った場合、CIMAは、投資信託の投資者および債権者の利益を保護するために必要と考える措置を行いおよびその後同項に定めたその他の行為をするように命じる命令を求めて、グランドコートに対して、申請することができる。
- 7.11 CIMAは、そうすることが必要または適切であると考え、そうすることが実際的である場合は、CIMAは投資信託に関しみずから行っている措置または行おうとしている措置を、投資信託の投資者に対して知らせるものとする。
- 7.12 第7.9(d)項または第7.9(e)項により選任された者は、当該投資信託の費用負担において選任されるものとする。その選任によりCIMAに発生した費用は、投資信託がCIMAに支払う。
- 7.13 第7.9(e)項により選任された者は、投資信託の投資者および債権者の最善の利益のために運営者を排除して投資信託の事務を行うに必要な一切の権限を有する。
- 7.14 第7.13項で与えられた権限は、投資信託の事務を終了する権限をも含む。
- 7.15 第7.9(d)項または第7.9(e)項により投資信託に関し選任された者は、以下の行為を行うものとする。
- (a) CIMAから求められたときは、CIMAの特定する投資信託に関する情報をCIMAに対して提供する。
 - (b) 選任後3か月以内またはCIMAが特定する期間内に、選任された者が投資信託に関し行っている事柄についての報告書を作成してCIMAに対して提出し、かつそれが適切な場合は投資信託に関する勧告をCIMAに対して行う。
 - (c) (b)項の報告書を提出後選任が終了しない場合、その後CIMAが特定する情報、報告書、勧告をCIMAに対して提供する。
- 7.16 第7.9(d)項または第7.9(e)項により投資信託に関し選任された者が第7.15項の義務を遵守しない場合、またはCIMAの意見によれば当該投資信託に関するその義務を満足に実行していない場合、CIMAは、選任を取り消して他の者をもってこれに替えることができる。
- 7.17 投資信託に関する第7.15項の情報または報告を受領したときは、CIMAは以下の措置を執ることができる。
- (a) CIMAが特定した方法で投資信託に関する事柄を再編するように要求すること
 - (b) 投資信託が会社（有限責任会社を含む。）の場合、会社法の第94(4)条によりグランドコートに対して同会社が法律の規定に従い解散されるように申し立てること
 - (c) 投資信託がケイマン諸島の法律に準拠したユニット・トラストの場合、ファンドを解散させるため受託会社に対して指示する命令を求めてグランドコートに申し立てること

- (d) 投資信託がケイマン諸島の法律に準拠したパートナーシップの場合、パートナーシップの解散命令を求めてグランドコートに申し立てること
 - (e) また、CIMAは、第7.9(d)項または第7.9(e)項により選任される者の選任または再任に関して適切と考える行為をとることができる。
- 7.18 CIMAが第7.17項の措置をとった場合、投資信託の投資者および債権者の利益を守るために必要と考えるその他の措置および同項または第7.9項に定めたその他の措置をとるように命じる命令を求めてグランドコートに申し立てることができる。
- 7.19 規制投資信託がケイマン諸島の法律の下で組織されたパートナーシップの場合でCIMAが第7.9(a)項に従い投資信託の免許を取り消した場合、パートナーシップは、解散されたものとみなす。
- 7.20 グランドコートが第7.17(c)項に従ってなされた申立てに対して命令を発する場合、裁判所は受託会社に対して投資信託資産から裁判所が適切と認める補償の支払を認めることができる。
- 7.21 CIMAのその他の権限に影響を与えることなく、CIMAは、ファンドが投資信託として事業を行うこともしくは行おうとすることを終了しまたは清算もしくは解散に付されるものと了解したときは、ミューチュアル・ファンド法の第4(1)(b)条(管理投資信託)、第4(3)条(登録投資信託)または第4(4)(a)(限定投資家ファンド)に基づき投資信託について有効な投資信託の許可または登録をいつでも取り消すことができる。
- 8 . 投資信託管理に対するCIMAの規制および監督
- 8.1 CIMAは、いつでも免許投資信託管理者に対して会計監査を行い、CIMAが特定する合理的期間内にCIMAに対し提出するように指示することができる。
- 8.2 免許投資信託管理者は、第8.1項により受けた指示に従うものとし、この規定に違反する者は、罪に問われ、かつ1万ケイマン諸島ドルの罰金を課され、かつ所定の時期以後も免許投資信託管理者が指示に従わない場合はその日より一日につき500ケイマン諸島ドルの罰金刑に処せられる。
- 8.3 ある者がミューチュアル・ファンド法に違反して投資信託管理業を行なっているか行おうとしていると信じる合理的根拠がCIMAにある場合は、CIMAは、その者に対して、CIMAがミューチュアル・ファンド法による義務を実行するために合理的に要求できる情報または説明をCIMAに対して提供するように指示できる。
- 8.4 何人でも、第8.3項に従い与えられた指示を遵守しない者は、罪に問われ、かつ10万ケイマン諸島ドルの罰金に処せられる。
- 8.5 第8.3項の目的のために情報または説明を提供する者は、みずからそれが虚偽であるか誤解を招くものであることを知りながら、または知るべきであるのかかわらず、これをCIMAに提供してはならない。この規定に違反した者は、罪に問われ、かつ10万ケイマン諸島ドルの罰金に処せられる。

- 8.6 CIMAが以下に該当すると判断する場合には、CIMAは、当該者によって管理されている投資信託の投資者の資産を維持するために適切と見られる命令を求めてグランドコートに申立てをすることができ、グランドコートはかかる命令を認める権限を有する。
- (a) ある者が投資信託管理者として行為し、またはその業務を行っており、かつ
 - (b) 同人がミューチュアル・ファンド法に違反してこれを行っている場合。
- 8.7 CIMAは、投資信託管理者が事業を行うこともしくは行おうとすることを終了または清算もしくは解散に付されるものと了解したときは、いつでも投資信託管理者免許を取り消すことができる。
- 8.8 CIMAは、免許投資信託管理者が以下のいずれかの事由に該当する場合は、第8.10項所定の措置をとることができる。
- (a) 免許投資信託管理者がその義務を履行するべきときに履行できないか、そのおそれがある場合
 - (b) 免許投資信託管理者が、ミューチュアル・ファンド法またはマネー・ロンダリング防止規則の規定に違反した場合
 - (c) BOTA に定義される「法人向けサービス提供者」である免許投資信託管理者が、BOTA に違反した場合
 - (d) 免許投資信託管理者が管理している投資信託の投資者または投資信託管理者の債権者または投資信託の債権者を害するような方法で、みずから事業を行いもしくは行っている事業を解散し、またはそうしようとして意図している場合
 - (e) 免許投資信託管理者が投資信託管理の業務をその投資信託管理免許の条件を遵守しないで行いまたはそのように意図している場合
 - (f) 免許投資信託管理業務の指示および管理が、適正かつ正当な方法で実行されていない場合
 - (g) 免許投資信託管理業務について取締役、管理者または役員の地位にある者が、各々の地位に就くには適正かつ正当な者ではない場合
 - (h) 上場されている免許投資信託管理業務を支配しまたは所有する者が、当該支配または所有を行うには適正かつ正当な者ではない場合
- 8.9 CIMAは、第8.8項に言及した事由が発生したか、または発生しそうか否かについて注意を払うために、規制投資信託の以下の事項についてその理由について直ちに質問をなし、かつ確認するものとする。
- (a) 免許投資信託管理者の以下の不履行
 - (i) CIMAに対して規制投資信託の主要事務所の提供を開始したことを通知すること、規制投資信託に関し所定の年間手数料を支払うこと
 - (ii) CIMAの命令に従い、保証または財政上の援助をし、純資産額を増加すること
 - (iii) 投資信託、またはファンドの設立計画推進者または運営者に関し、条件が満たされていること

- (iv) 規制投資信託の事柄に関し書面による通知をCIMAに対して行うこと
 - (v) CIMAの命令に従い、名称を変更すること
 - (vi) 会計監査を受け、CIMAに対して監査済会計書類を送ること
 - (vii) 少なくとも2人の取締役をおくこと
 - (viii) CIMAから指示されたときに会計監査を受け、かつ監査済会計書類をCIMAに対し提出すること
- (b) CIMAの承認を得ることなく管理者が株式を発行すること
- (c) CIMAの書面による承認なく管理者の取締役、主要な上級役員、ジェネラル・パートナーを選任すること
- (d) CIMAの承認なく、管理者の株式が処分されまたは取り引きされること
- 8.10 第8.8項の目的のために免許投資信託管理者についてCIMAがとりうる行為は以下の通りである。
- (a) 投資信託管理者が保有する投資信託管理者免許を撤回すること
 - (b) その投資信託管理者免許に関し条件および追加条件を付し、またかかる条件を変更しまたは取り消すこと
 - (c) 管理者の取締役、類似の上級役員またはジェネラル・パートナーの交代を請求すること
 - (d) 管理者に対し、その投資信託管理の適正な遂行について助言を行う者を選任すること
 - (e) 投資信託管理に関し管理者の業務の監督を引き受ける者を選任すること
- 8.11 CIMAが第8.10項による措置を執った場合、CIMAは、グランドコートに対して、CIMAが当該管理者によって管理されているすべてのファンドの投資者とそのいずれのファンドの債権者の利益を保護するために必要とみなすその他の措置を執るよう命令を求めて申立てを行うことができる。
- 8.12 第8.10(d)項または第8.10(e)項により選任される者は、当該管理者の費用負担において選任されるものとする。その選任によりCIMAに発生した費用は、管理者がCIMAに支払うべき金額となる。
- 8.13 第8.10(e)項により選任された者は、管理者によって管理される投資信託の投資者および管理者の債権者およびかかるファンドの債権者の最善の利益のために（管財人、清算人を除く）他の者を排除して投資信託に関する管理者の事務を行うに必要な一切の権限を有する。
- 8.14 第8.13項で与えられた権限は、投資信託の管理に関連する限り管理者の事務を終了させる権限をも含む。
- 8.15 第8.10(d)項または第8.10(e)項により許可を受けた投資信託管理者に関し選任された者は、以下の行為を行うものとする。
- (a) CIMAから求められたときは、CIMAの特定する投資信託の管理者の管理に関する情報をCIMAに対して提供する。
 - (b) 選任後3か月以内またはCIMAが特定する期間内に、選任された者が投資信託の管理者の管理について実行する事柄についての報告書を作成してCIMAに対して提出し、かつそれが適切な場合は管理に関する推奨をCIMAに対して行う。
 - (c) (b)項の報告書を提出後選任が終了しない場合、その後CIMAが特定する情報、報告書、推奨をCIMAに対して提供する。

- 8.16 第8.10(d)項または第8.10(e)項により選任された者が、
- (a) 第8.15項の義務に従わない場合、または
 - (b) 満足できる形で投資信託管理に関する義務を実行していないとCIMAが判断する場合、CIMAは、選任を取り消しこれに替えて他の者を選任することができる。
- 8.17 免許投資信託管理者に関する第8.15項の情報または報告を受領したときは、CIMAは以下の措置を執ることができる。
- (a) CIMAが特定した方法で投資信託管理者に関する事柄を再編するように要求すること
 - (b) 投資信託管理者が会社（有限責任会社を含む。）の場合、会社法の第94(4)条によりグランドコートに対して同会社が法律の規定に従い解散されるように申し立てること
 - (c) CIMAは、第8.10(d)項または第8.10(e)項により選任される者の選任に関して適切と考える行為をとることができる。
- 8.18 CIMAが第8.16項の措置をとった場合、CIMAは、管理者が管理する投資信託の投資者、管理者の債権者およびかかるファンドの債権者の利益を守るために必要と考えるその他の措置をとるように命じる命令を求めてグランドコートに申し立てることができる。
- 8.19 CIMAのその他の権限に影響を与えることなく、CIMAは、以下の場合、いつでも投資信託管理者の免許を取り消すことができる。
- (a) CIMAは、免許保有者が投資信託管理者としての事業を行うことまたは行おうとすることをやめてしまっているという要件を満たした場合
 - (b) 免許の保有者が、解散、または清算に付された場合
- 8.20 免許投資信託管理者がケイマン諸島の法律によって組織されたパートナーシップの場合で、CIMAが第8.10項に従い、その投資信託管理者の免許を取り消した場合、パートナーシップは解散されたものとみなされる。
- 8.21 投資信託管理者が免許信託会社の場合、たとえば、投資信託の受託者である場合、銀行および信託会社法によりCIMAによっても規制され監督される。かかる規制と監督の程度はミューチュアル・ファンド法の下でのそれにおよそ近いものである。
- 9 . ミューチュアル・ファンド法のもとでの一般的法の執行
- 9.1 下記の解散の申請がCIMA以外の者によりなされた場合、CIMAは、申請者より申請の写しの送達を受け、申請の聴聞会に出廷することができる。
- (a) 規制投資信託
 - (b) 免許投資信託管理者
 - (c) 規制投資信託であった人物、または
 - (d) 免許投資信託管理者であった人物

- 9.2 解散のための申請に関する書類および第9.1(a)項から第9.1(d)項に規定された人物またはそれぞれの債権者に送付が要求される書類はCIMAにも送付される。
- 9.3 CIMAにより当該目的のために任命された人物は、以下を行うことができる。
- (a) 第9.1(a)項から第9.1(d)項に規定された人物の債権者会議に出席すること
 - (b) 仲裁または取り決めに審議するために設置された委員会に出席すること
 - (c) 当該会議におけるあらゆる決済事項に関して代理すること
- 9.4 執行官が、CIMAまたはインスペクターと同じレベル以上の警察官が、ミューチュアル・ファンド法またはBOTAの下での犯罪行為がある一定の場所で行われたか、行われつつあるかもしくは行われようとしていると疑う合理的な根拠があるとしてなした申請に納得できた場合、執行官はCIMAまたは警察官およびその者が支援を受けるため合理的に必要とするその他の者に以下のことを授權する令状を発行することができる。
- (a) 必要な場合は強権を用いてそれらの場所に立ち入ること
 - (b) それらの場所またはその場所にいる者を搜索すること
 - (c) 必要な場合は、記録が保存されているか、隠されている場所において、強制的に開扉して搜索をすること
 - (d) ミューチュアル・ファンド法またはBOTAのもとでの犯罪行為が行われたか、行われつつあるか、または行われようとしていることを示すと思われる記録の占有を確保し安全に保持すること
 - (e) ミューチュアル・ファンド法またはBOTAのもとでの犯罪行為が行われたか、行われつつあるか、または行われようとしていることを示すと思われる場所において記録の点検をし写しをとること。もし、それが実際的でない場合は、かかる記録を持ち去ってCIMAに対して引き渡すこと
- 9.5 CIMAが記録を持ち去ったとき、またはCIMAに記録が引き渡されたときCIMAはこれを点検し、写しや抜粋を取得するために必要な期間これを保持することができるが、その後は、それが持ち去られた場所に返還すべきものとする。
- 9.6 何人もCIMAがミューチュアル・ファンド法の下での権限を行使することを妨げてはならない。この規定に違反する者は罪に問われ、かつ20万ケイマン諸島ドルの罰金に処せられる。

10 . CIMAによるミューチュアル・ファンド法上またはその他の法律上の開示

- 10.1 ミューチュアル・ファンド法または金融庁法により、CIMAは、CIMAが法律に基づく職務を行い、その任務を遂行する過程で取得した下記のいずれかに関係する情報を開示してはならない。
- (a) ミューチュアル・ファンド法のもとでの免許を受けるためにCIMAに対してなされた申請
 - (b) 投資信託に関する事柄
 - (c) 投資信託管理者に関する事柄

ただし、以下の場合はこの限りでない。

- (a) 例えばケイマン諸島の秘密情報公開法（改正済）、ケイマン諸島の犯罪収益に関する法律（改正済）（以下「犯罪収益に関する法律」という。）またはケイマン諸島の薬物濫用法（改正済）等にもとづき、ケイマン諸島内の裁判所によりこれを行うことが合法的に要求されまたは許可された場合
- (b) CIMAが金融庁法により与えられた職務を行うことを援助する目的の場合
- (c) 免許を受ける者または免許を受ける者の顧客、構成員、クライアントもしくは保険証券保持者もしくは免許を受ける者が管理する会社もしくは投資信託に関する事項（場合に依りて、免許を受ける者、顧客、構成員、クライアント、保険証券保持者、会社または投資信託によって自発的に同意がなされた場合に限る。）に関係する場合
- (d) ケイマン諸島政府内閣が、金融庁法に基づき、またはCIMAが法律に基づく職務を行う際に内閣とCIMAの間で行われる取決めに関連して与えられた職務を行うことを可能にし、または援助する目的の場合
- (e) 開示された情報が、他の情報源によって公知となり、または公知となった場合
- (f) 開示される情報が免許を受ける者または投資者の身元を開示することなく（当該開示が許される場合を除く）、要約または統計的なものである場合
- (g) 刑事手続制度を視野に入れて、または刑事手続を目的として、公訴局長官またはケイマン諸島の法執行機関に開示する場合
- (h) マネー・ロンダリング防止規則に従いある者に開示する場合
- (i) ケイマン諸島外の金融監督当局に対し、CIMAにより免許に関し遂行される任務に対応する任務を当該当局が遂行するために必要な情報を開示する場合。ただし、CIMAは情報の受領が予定されている当局が更なる開示に関し十分な法的規制を受けていることについて満足していることを条件とする。
- (j) 投資信託、投資信託管理者または投資信託の受託者の解散、清算または免許所有者の管財人の任命もしくは職務に関連する法的手続を目的とする場合

11. ケイマン諸島投資信託の受益権の募集/販売に関する一般的な民法上の債務

11.1 過失による誤った事実表明

販売書類における不実表示に対しては民事上の債務が発生しうる。販売書類の条件では、販売書類の内容を信頼して受益権を申込み者のために、販売書類の内容について責任のある者、例えば（場合に依り）ファンド、取締役、運用者、ジェネラル・パートナー等に注意義務を課している。この義務の違反は、販売文書の中のかかる者によって明示的または黙示的に責任を負うことが受け入れられている者に対する不実表示による損失の請求を可能にするであろう。

11.2 欺罔的な不実表明

事実の欺罔的な不実表明（約束、予想、または意見の表明でなくとも）に関しては、不法行為の民事責任も生じうる。ここにいう「欺罔的」とは、表明が虚偽であることを知りながらまたは表明が真実であるか虚偽であるかについて注意を払わずに行ったことを意味すると一般的に解される。

11.3 ケイマン諸島の契約法（改正済）

- (a) 契約法の第14(1)条では、当該表明が欺罔的に行われていれば責任が生じたであろう場合には、契約前の不実の表明による損害の回復ができるであろう。ただし、かかる表明をした者が、事実が真実であるものと信じ、かつ契約の時まで信じていた合理的理由があったということを証明した場合はこの限りでない。一般的には、本条は、過失による不実の表明に関する損害に対しても法定の権利を与えるものである。同法の第14(2)条は、不実の表明が行われた場合に、取消に代えて損害賠償を容認することを裁判所に対して認めている。
- (b) 一般的に、関連契約はファンド自身（または受託会社）とのものであるため、ファンド（または受託会社）は、次にその運用者、ジェネラル・パートナー、取締役、設立計画推進者または助言者に対し請求することが可能であるとしても、申込人の請求の対象となる者はファンドとなる。

11.4 欺罔に対する訴訟提起

- (a) 損害を受けた投資者は、欺罔行為について訴えを提起し（契約上でなく不法行為上の民事請求権）、以下を証明することにより、欺罔による損害賠償を得ることができる。
 - (i) 重要な不実の表明が欺罔的になされたこと。
 - (ii) そのような不実の表明の結果、受益証券を申し込むように誘引されたこと。
- (b) 「欺罔的」とは、表明が虚偽であることを知りながらまたは表明が真実であるか虚偽であるかについて注意を払わずに行ったことを意味すると一般的に解される。だます意図があったことまたは欺罔的な不実表明が投資者を受益権購入に誘引した唯一の原因であったことを証明する必要はない。
- (c) 情報の欠落は、事実についての何らかの積極的な不実の表明があったとき、または欠落情報を入れなかったために表明事項が虚偽となるか誤解を招くものとなるような部分的もしくは断片的な事実の表明があったときは、不実の表明となりうる。
- (d) 表明がなされたときは真実であっても、受益証券の申込の受諾が無条件となる前に表明が真実でなくなったときは、当該変更を明確に指摘せずに受益権の申込を許したことは欺罔にあたるであろうから、欺罔による請求権を発生せしめうる。
- (e) 事実の表明とは違い、意見または期待の表明は、本項の責任を生じることはないであろうが、表現によっては誤っていれば不実表示を構成する事実の表明となることもありうる。

11.5 契約上の債務

- (a) 販売書類もファンド(または受託会社)と持分の成約申込者との間の契約の基礎を形成する。もしそれが不正確か誤解を招くものであれば、申込者は契約を解除しまたは損害賠償を求めて管理会社、設立計画推進者、ジェネラル・パートナーまたは取締役に対し訴えを提起することができる。
- (b) 一般的事柄としては、当該契約はファンド(または受託会社)そのものと締結するので、ファンドは取締役、運用者、ジェネラル・パートナー、設立計画推進者、または助言者に求償することはあっても、申込者が請求する相手方当事者は、ファンド(または受託会社)である。

11.6 隠された利益および利益相反

ファンドの受託会社、ジェネラル・パートナー、取締役、役員、代行会社は、ファンドと第三者との間の取引から利益を得てはならない。ただし、ファンドによって特定の授権されているときはこの限りでない。そのように授権を受けずに得られた利益は、ファンドに帰属する。

12. ケイマン諸島投資信託の受益権の募集/販売に関する一般刑事法

12.1 ケイマン諸島の刑法(改正済)第257条

会社の役員(もしくはかかる者として行為しようとする者)が株主または債権者を会社の事項について欺罔する意図のもとに、「重要な事項」について誤解を招くか、虚偽であるか、欺罔的であるような声明、計算書を書面にて発行しまたは発行に同調する場合、彼は罪に問われるとともに7年間の拘禁刑に処せられる。

12.2 ケイマン諸島の刑法(改正済)第247条、第248条

- (a) 欺罔により、不正にみずから金銭的利益を得、または他の者をして金銭的利益を得させる者は、罪に問われるとともに、5年間の拘禁刑に処せられる。
- (b) 他の者に属する財産をその者から永久に奪う意図のもとに不正に取得する者は、罪に問われると共に10年の拘禁刑に処せられる。この目的上、彼が所有権、占有または支配を取得した場合は財産を取得したものとみなし、「取得」には、第三者のための取得または第三者をして取得もしくは確保を可能にすることを含む。
- (c) 両条の目的上、「欺罔」とは、事実についてであれ法についてであれ、言葉であれ、行為であれ、欺罔を用いる者もしくはその他の者の現在の意図についての欺罔を含む。

13. 清算

13.1 免除会社

免除会社の清算（解散）は、会社法、2008年会社清算規則および会社の定款に準拠する。清算は、自発的なもの（すなわち、株主の議決に従うもの）、または債権者、出資者（すなわち、株主）または会社自体の申立に従い裁判所による強制的なものがある。自発的な解散は、後に裁判所の監督の下になされることになることもある。CIMAも、投資信託または投資信託管理会社が解散されるべきことを裁判所に申立てる権限を有する（参照：第7.17(b)項および第8.17(b)項）。剰余資産は、もしあれば、定款の規定に従い、株主に分配される。

13.2 ユニット・トラスト

ユニット・トラストの清算は、信託証書の規定に準拠する。CIMAは、受託会社が投資信託を解散すべきであるという命令を裁判所に申請する権限をもっている。（参照：第7.17(c)項）剰余資産は、もしあれば、信託証書の規定に従って分配される。

13.3 免除リミテッド・パートナーシップ

免除リミテッド・パートナーシップの終了、整理および解散は、免除リミテッド・パートナーシップ法およびパートナーシップ契約に準拠する。CIMAは、パートナーシップを解散させるべしとの命令（参照：第7.17(d)項）を求めて裁判所に申立をする権限を有している。剰余資産は、もしあれば、パートナーシップ契約の規定に従って分配される。

ジェネラル・パートナーまたはパートナーシップ契約に基づき清算人に任命された他の者は、パートナーシップを解散する責任を負っている。パートナーシップが一度解散されれば、ジェネラル・パートナーまたはパートナーシップ契約に基づき清算人に任命された他の者は、免除リミテッド・パートナーシップの登記官に解散通知を提出しなければならない。

13.4 有限責任会社

有限責任会社は、登記を抹消または正式に清算することができる。清算手続は、免除会社に適用される制度と非常に類似している。

13.5 税金

ケイマン諸島においては直接税、源泉課税または為替管理はない。ケイマン諸島は、ケイマン諸島の投資信託に対してまたはよって行われるあらゆる支払に適用されるいかなる国との間でも二重課税防止条約を締結していない。免除会社、受託会社、免除リミテッド・パートナーシップおよび有限責任会社は、将来の課税に対して誓約書を取得することができる（第6.1(l)項、第6.2(g)項、第6.3(i)項および第6.4(e)項参照）。

14 . ケイマン諸島の一般投資家向け投資信託（日本）規則（改正済）

- 14.1 ケイマン諸島の一般投資家向け投資信託（日本）規則（改正済）（以下「本規則」という。）は、日本で公衆に向けて販売される一般投資家向け投資信託に関する法的枠組みを定めたものである。本規則の解釈上、「一般投資家向け投資信託」とは、ミューチュアル・ファンド法第4(1)(a)条に基づく免許を受け、その証券が日本の公衆に対して既に販売され、または販売されることが予定されている信託、会社（有限責任会社を含む。）またはパートナーシップである投資信託をいう。日本国内で既に証券を販売し、2003年11月17日現在存在している投資信託、または同日現在存在し、同日後にサブ・トラストを設定した投資信託は、本規則に基づく「一般投資家向け投資信託」の定義に含まれない。上記のいずれかの適用除外に該当する一般投資家向け投資信託は、本規則の適用を受けることをCIMAに書面で届け出ることによって、かかる選択（当該選択は撤回不能である。）をすることができる。
- 14.2 CIMAが一般投資家向け投資信託に交付する投資信託免許にはCIMAが適当とみなす条件の適用がある。かかる条件のひとつとして一般投資家向け投資信託は本規則に従って事業を行わねばならない。
- 14.3 本規則は一般投資家向け投資信託の設立文書に特定の条項を入れることを義務づけている。具体的には証券に付随する権利および制限、資産と負債の評価に関する条件、各証券の純資産価額および証券の募集価格および償還価格または買戻価格の計算方法、証券の発行条件、証券の譲渡または転換の条件、証券の買戻しおよびかかる買戻しの中止の条件、監査人の任命などが含まれる。
- 14.4 一般投資家向け投資信託の証券の発行価格および償還価格または買戻価格は請求に応じて管理事務代行会社の事務所で無料で入手することができなければならない。
- 14.5 一般投資家向け投資信託は会計年度が終了してから6か月以内、または目論見書に定めるそれ以前の日、年次報告書を作成し、投資家に配付するか、またはこれらを指示しなければならない。年次報告書には本規則に従って作成された当該投資信託の監査済財務諸表を盛り込まなければならない。
- 14.6 また一般投資家向け投資信託の運営者は各会計年度末の6か月後から20日以内に、一般投資家向け投資信託の事業の詳細を記載した報告書をCIMAに提出する義務を負う。さらに一般投資家向け投資信託の運営者は、運営者が知る限り、当該投資信託の投資方針、投資制限および設立文書を遵守していること、ならびに当該投資信託は投資家の利益を損なうような運営をしていないことを確認した宣誓書を、年に一度、CIMAに提出しなければならない。本規則の解釈上、「運営者」とは、ユニット・トラストの場合は信託の受託者、パートナーシップの場合はパートナーシップのジェネラル・パートナー、また会社の場合は会社の取締役をいう。
- 14.7 管理事務代行会社
- (a) 本規則第13.1条は一般投資家向け投資信託の管理事務代行会社が履行すべき様々な職務を定めている。かかる職務には下記の事項が含まれる。

- (i) 一般投資家向け投資信託の設立文書、目論見書、申込契約およびその他の関係法に従って証券の発行、譲渡、転換および償還または買戻しが確実に実行されるようにすること
 - (ii) 一般投資家向け投資信託の設立文書、目論見書、申込契約および投資家または潜在的投資家に公表されるものに従って確実に証券の純資産価額、発行価格、転換価格および償還価格または買戻価格が計算されるようにすること
 - (iii) 管理事務代行会社が職務を履行するために必要なすべての事務所設備、機器および人員を確保すること
 - (iv) 本規則、会社法およびミューチュアル・ファンド法に従って、一般投資家向け投資信託の運営者が同意した形式で投資家向けの定期報告書が確実に作成されるようにすること
 - (v) 一般投資家向け投資信託の会計帳簿が適切に記帳されるように確保すること
 - (vi) 管理事務代行会社が投資家名簿を保管している場合を除き、名義書換代理人の手續および投資家名簿の管理に関して名義書換代理人に与えた指示が実効的に監視されるように確保すること
 - (vii) 別途名義書換代理人が任命されている場合を除き、一般投資家向け投資信託の設立文書で義務づけられた投資家名簿が確実に管理されるようにすること
 - (viii) 一般投資家向け投資信託の証券に関して適宜宣言されたすべての分配金またはその他の配分が当該投資信託から確実に投資家に支払われるようにすること
- (b) 本規則は、一般投資家向け投資信託の資産の一部または全部が目論見書に定める投資目的および投資制限に従って投資されていないことに管理事務代行会社が気付いた場合、または一般投資家向け投資信託の運営者または投資顧問会社が設立文書または目論見書に定める規定に従って当該投資信託の業務または投資活動を実施していない場合、できる限り速やかにCIMAに連絡し、当該投資信託の運営者に書面で報告することを管理事務代行会社に対して義務づけている。
- (c) 管理事務代行会社は、一般投資家向け投資信託の募集または償還もしくは買戻しを中止する場合、および一般投資家向け投資信託を清算する意向である場合、実務上できる限り速やかにその旨をCIMAに通知しなければならない。
- (d) 管理事務代行会社はケイマン諸島または犯罪収益に関する法律の第5(2)(a)条に従って指定された、ケイマン諸島のそれと同等のマナー・ロンダリングおよびテロリストの資金調達に係る対策を有する法域（以下「同等の法律が存在する法域」という。）で設立され、または適法に事業を営んでいる者にその職務または任務を委託することができる。ただし、管理事務代行会社は委託した職務または任務の履行に関し引き続き責任を負わなければならない。管理事務代行会社は職務を委託する前にCIMAに届け出るとともに、委託後直ちに運営者、サービス提供者および投資家に通知するものとする。

14.8 保管会社

- (a) 一般投資家向け投資信託はケイマン諸島、同等の法律が存在する法域またはCIMAが承認したその他の法域で規制を受けている保管会社を任命し、維持しなければならない。保管会社を変更する場合、一般投資家向け投資信託は変更の1か月前までにその旨を書面でCIMA、当該投資信託の投資家およびサービス提供者に通知しなければならない。
- (b) 本規則は任命された保管会社の職務として、保管会社は投資対象に関する証券および権原に関する書類を保管し、当該投資信託の設立文書、目論見書、申込契約または関係法令と矛盾しない限り、契約により規定される一般投資家向け投資信託の投資に関する管理事務代行会社、投資顧問会社および運営者の指示を実行することを定めている。
- (c) 保管会社は、管理事務代行会社または一般投資家向け投資信託に対して、証券の申込代金の受取りおよび充当、当該投資信託の証券の発行、転換および買戻し、投資対象の売却に際して受取った純収益の送金、当該投資信託の資本および収益の充当ならびに当該投資信託の純資産価額の計算に関する写しおよび情報を請求する権利を有する。
- (d) 保管会社は副保管会社を任命することができ、保管会社は適切な副保管会社の選任に際して合理的な技量、注意および努力を払うものとする。保管会社はその業務を副保管会社に委託することを、1か月前までに書面でその他のサービス提供者に通知しなければならない。保管会社は保管サービスを提供する副保管会社の適格性を継続的に確認する責任を負う。保管会社は各副保管会社を適切なレベルで監督し、各副保管会社が引き続きその任務を十分に履行していることを確認するために定期的に調査しなければならない。

14.9 投資顧問会社

- (a) 一般投資家向け投資信託はケイマン諸島、同等の法律が存在する法域またはCIMAが承認したその他の法域で設立され、または適法に事業を営んでいる投資顧問会社を任命し、維持しなければならない。本規則の解釈上、「投資顧問会社」とは、一般投資家向け投資信託の投資活動に関する投資運用業務を提供する目的で、一般投資家向け投資信託により、または一般投資家向け投資信託のために任命された事業体をいう。かかる事業体により任命された副投資顧問会社はこれに含まれない。本規則の解釈上、「投資運用業務」には、ケイマン諸島の証券投資業法（改正済）の別表2第3項に規定される活動が含まれる。
- (b) 投資顧問会社を変更する場合には、変更の1か月前までにCIMA、投資家およびその他の業務提供者に当該変更について通知しなければならない。更に、投資顧問会社の取締役を変更する場合には、運用する各一般投資家向け投資信託の運営者（すなわち、場合に応じて、取締役、受託会社またはジェネラル・パートナー）の事前の承認を要する。運営者は、かかる変更について、変更の1か月前までに書面でCIMAに通知することが要求される。
- (c) 本規則第21条は、ミューチュアル・ファンド法に基づいて投資信託免許を取得する条件のひとつとして投資顧問会社を任命する契約に一定の職務が記載されていることを要求している。かかる職務には下記の事項が含まれる。

- (i) 一般投資家向け投資信託が受取った申込代金が当該投資信託の設立文書、目論見書および申込契約に従って確実に充当されるようにすること
 - (ii) 一般投資家向け投資信託の資産の売却に際してその純収益が合理的な期限内に確実に保管会社へ送金されるようにすること
 - (iii) 一般投資家向け投資信託の収益が当該投資信託の設立文書、目論見書および申込契約に従って確実に充当されるようにすること
 - (iv) 一般投資家向け投資信託の資産が、当該投資信託の設立文書、目論見書および申込契約に記載される当該投資信託の投資目的および投資制限に従って確実に投資されるようにすること
 - (v) 保管会社または副保管会社が一般投資家向け投資信託に関する契約上の義務を履行するために必要な情報および指示を合理的な時に提供すること
- (d) 本規則は、現在、一般投資家向け投資信託の投資顧問会社がユニット・トラストに対して投資顧問業務を行っているか、または会社に対して行っているかを区別しており、それに応じて、異なる投資制限が適用されている。
- (e) 投資信託がユニット・トラストである場合、本規則第21条(4)項は投資顧問会社がかかるユニット・トラストのために引受けてはならない業務を以下の通り定めている。
- (i) 結果的に当該一般投資家向け投資信託のために空売りされるすべての有価証券の総額がかかる空売りの直後に当該一般投資家向け投資信託の純資産を超過することになる場合、かかる有価証券の空売りを行ってはならない。
 - (ii) 結果的に当該投資信託のために行われる借入れの残高の総額がかかる借入れ直後に当該投資信託の純資産の10%を超えることになる場合、かかる借入れを行ってはならない。ただし、
 - (A) 特殊事情(一般投資家向け投資信託と別の投資信託、投資ファンドまたはそれ以外の種類の集団投資スキームとの合併を含むがそれらに限られない。)において、12か月を超えない期間に限り、本(ii)項において言及される借入制限を超えてもよいものとし、
 - (B) 1 当該一般投資家向け投資信託が、有価証券の発行手取金のすべてまたは実質的にすべてを不動産の権利を含む不動産に投資するとの方針を有し、
2 投資顧問会社が、当該一般投資家向け投資信託の資産の健全な運営または当該一般投資家向け投資信託の受益者の利益保護のために、かかる制限を超える借入れが必要であると判断する場合、本(ii)項において言及される借入制限を超えてもよいものとする。
 - (iii) 株式取得の結果、投資顧問会社が運用するすべての投資信託が保有する一会社(投資会社を除く。)の株式総数が、当該会社の発行済議決権付株式総数の50%を超えることになる場合、当該会社の議決権付株式を取得してはならない。

- (iv) 取引所に上場されていないか、または容易に換金できない投資対象を取得する結果として、取得直後に一般投資家向け投資信託が保有するかかる投資対象の総価値が当該投資信託の純資産価額の15%を超えることになる場合、当該投資対象を取得してはならないが、投資顧問会社は、当該投資対象の評価方法が当該一般投資家向け投資信託の目論見書において明確に開示されている場合、当該投資対象の取得を制限されないものとする。
- (v) 当該一般投資家向け投資信託の受益者の利益を損なうか、または当該一般投資家向け投資信託の資産の適切な運用に違反する取引(投資信託の受益者ではなく投資顧問会社もしくは第三者の利益を図る取引を含むが、これらに限られない。)を行ってはならない。
- (vi) 本人として自社またはその取締役と取引を行ってはならない。
- (f) 一般投資家向け投資信託が会社である場合、本規則第21条(5)項は、投資顧問会社が当該会社のために引受けてはならない業務を以下の通り定めている。
 - (i) 株式取得の結果、当該一般投資家向け投資信託が保有する一会社(投資会社を除く。)の株式総数が、当該会社の発行済議決権付株式総数の50%を超えることになる場合、当該会社の議決権付株式を取得してはならない。
 - (ii) 当該一般投資家向け投資信託が発行するいかなる証券も取得してはならない。
 - (iii) 当該一般投資家向け投資信託の受益者の利益を損なうか、または当該一般投資家向け投資信託の資産の適切な運用に違反する取引(当該一般投資家向け投資信託の受益者ではなく投資顧問会社もしくは第三者の利益を図る取引を含むが、これらに限られない。)を行ってはならない。
- (g) 上記にかかわらず、本規則第21条(6)項は、本規則第21条(4)項または第21条(5)項によって、投資顧問会社が、一般投資家向け投資信託のために、以下に該当する会社、ユニット・トラスト、パートナーシップまたはその他の者のすべてのまたはいずれかの株式、証券、持分またはその他の投資対象を取得することを妨げないことを明記している。
 - (i) 投資信託、投資ファンド、ファンド・オブ・ファンズまたはその他の種類の集団投資スキームである場合
 - (ii) マスター・ファンド、フィーダー・ファンド、その他の類似の組織もしくは会社または事業体のグループの一部を構成している場合
 - (iii) 一般投資家向け投資信託の投資目的または投資戦略を、全般的にまたは部分的に、直接促進する特別目的事業体である場合
- (h) 投資顧問会社は副投資顧問会社を任命することができ、副投資顧問会社を任命する場合は事前にその他の業務提供者、運営者およびCIMAに通知しなければならない。投資顧問会社は副投資顧問会社が履行する業務に関して責任を負う。

14.10 財務報告

- (a) 本規則パート6は一般投資家向け投資信託の財務報告に充てられている。一般投資家向け投資信託は、各会計年度が終了してから6か月以内に、監査済財務諸表を織り込んだ財務報告書を作成し、ミューチュアル・ファンド法に従って投資家およびCIMAに配付しなければならない。また中間財務諸表については当該投資信託の設立文書および目論見書の中で投資家に説明した要領で作成し、配付すれば足りる。
- (b) 投資家に配付するすべての関連財務情報および純資産価額を算定するために使用する財務情報は、目論見書に定める一般に認められた会計原則に従って準備されなければならない。
- (c) 本規則第26条では一般投資家向け投資信託の監査済財務諸表に入れるべき最低限の情報を定めている。

14.11 監査

- (a) 一般投資家向け投資信託は監査人を任命し、維持しなければならない。監査人を変更する場合は1か月前までに書面でCIMA、投資家およびサービス提供者に通知しなければならない。また監査人を変更する場合は事前にCIMAの承認を得なければならない。
- (b) 一般投資家向け投資信託は最初に監査人の書面による承認を得ることなく、当該投資信託の監査報告書を公表または配付してはならない。
- (c) 監査人はケイマン諸島以外の法域で一般に認められた監査基準を使用することができ、その際、監査報告書の中でかかる事実および法域の名称を開示しなければならない。
- (d) 監査人は一般投資家向け投資信託の運営者およびその他のサービス提供者から独立していなければならない。

14.12 目論見書

- (a) 本規則パート8は、ミューチュアル・ファンド法第4(1)条および第4(6)条に従ってCIMAに届け出られる一般投資家向け投資信託の目論見書に関する最低限の開示要件を定めている。目論見書に重大な変更があった場合もCIMAに届け出なければならない。一般投資家向け投資信託の目論見書は当該投資信託の登記上の事務所またはケイマン諸島に所在するいずれかのサービス提供者の事務所において無料で入手することができなければならない。
- (b) ミューチュアル・ファンド法に定める要件に追加して、本規則第37条は一般投資家向け投資信託の目論見書に関する最低限の開示要件を定めており、以下の詳細が含まれていなければならない。
 - (i) 一般投資家向け投資信託の名称、また会社もしくはパートナーシップの場合はケイマン諸島の登記上の住所
 - (ii) 一般投資家向け投資信託の設立日または設定日（存続期間に関する制限の有無を表示する）
 - (iii) 設立文書および年次報告書または定期報告書の写しを閲覧し、入手できる場所の記述
 - (iv) 一般投資家向け投資信託の会計年度の終了日

- (v) 監査人の氏名および住所
- (vi) 下記の(xxii)、(xxiii)および(xxiv)に定める者とは別に、一般投資家向け投資信託の業務に重大な関係を有す取締役、役員、名義書換代理人、法律顧問およびその他の者の氏名および営業用住所
- (vii) 投資信託会社である一般投資家向け投資信託の授權株式および発行済株式資本の詳細（該当する場合は現存する当初株式、設立者株式または経営株式を含む）
- (viii) 証券に付与されている主な権利および制限の詳細（通貨、議決権、清算または解散の状況、券面、名簿への記録等に関する詳細を含む）
- (ix) 該当する場合、証券を上場し、または上場を予定する証券取引所または市場の記述
- (x) 証券の発行および売却に関する手順および条件
- (xi) 証券の償還または買戻しに関する手順および条件ならびに償還または買戻しを中止する状況
- (xii) 一般投資家向け投資信託の証券に関する配当または分配金の宣言に関する意向の説明
- (xiii) 一般投資家向け投資信託の投資目的、投資方針および投資方針に関する制限の説明、一般投資家向け投資信託の重大なリスクの説明、および使用する投資手法、投資商品または借入の権限に関する記述
- (xiv) 一般投資家向け投資信託の資産の評価に適用される規則の説明
- (xv) 一般投資家向け投資信託の発行価格、償還価格または買戻価格の決定（取引の頻度を含む）に適用される規則および価格に関する情報を入手することのできる場所の説明
- (xvi) 一般投資家向け投資信託から運営者、管理事務代行会社、投資顧問会社、保管会社およびその他のサービス提供者が受取るまたは受取る可能性の高い報酬の支払方法、金額および報酬の計算に関する情報
- (xvii) 一般投資家向け投資信託とその運営者およびサービス提供者との間の潜在的利益相反に関する説明
- (xviii) 一般投資家向け投資信託がケイマン諸島以外の法域またはケイマン諸島以外の監督機関もしくは規制機関で登録し、もしくは免許を取得している場合（または登録し、もしくは免許を取得する予定である場合）、その旨の記述
- (xix) 投資家に配付する財務報告書の性格および頻度に関する詳細
- (xx) 一般投資家向け投資信託の財務報告書を作成する際に採用した一般に認められた会計原則
- (xxi) 以下の記述

「ケイマン諸島金融庁が交付した投資信託免許は、一般投資家向け投資信託のパフォーマンスまたは信用力に関する金融庁の投資家に対する義務を構成しない。またかかる免許の交付にあたり、金融庁は一般投資家向け投資信託の損失もしくは不履行または目論見書に記載された意見もしくは記述の正確性に関して責任を負わないものとする。」

- (xxii) 管理事務代行会社(管理事務代行会社の名称、管理事務代行会社の登記上の住所もしくは主たる営業所の住所または両方の住所を含む)
- (xxiii) 保管会社および副保管会社(下記事項を含む)
- (A) 保管会社および副保管会社(該当する場合)の名称、保管会社および副保管会社の登記上の住所もしくは主たる営業所の住所または両方の住所
 - (B) 保管会社および副保管会社の主たる事業活動
- (xxiv) 投資顧問会社(下記事項を含む)
- (A) 投資顧問会社の取締役の氏名および経歴の詳細ならびに投資顧問会社の登記上の住所もしくは主たる営業所の住所または両方の住所
 - (B) 投資顧問会社のサービスに関する契約の重要な規定
 - (C) ファンドに対する投資家の持分に関するケイマン諸島の法令に定める重要な規定

第4 【参考情報】

ファンドについては当該期間中に以下の書類が関東財務局長に提出されています。

2025年2月28日 有価証券報告書(第21期)

2025年5月30日 半期報告書(第22期中)

第5【その他】

該当事項はありません。

<別 紙>
(定 義)

以下の用語は、文脈上別段の解釈を必要としない限り、下記に定める意味を有します。

保管会社兼管理事務代行会社	ルクセンブルク三菱UFJインベスターサービス銀行S.A.およびその承継人
豪ドル	オーストラリアの法定通貨であるオーストラリア・ドル
監査人	ビーディーオー インターナショナル (BDO International) のケイマンにおけるメンバーファームであるビーディーオー ケイマン リミテッド (BDO Cayman Ltd.) およびその承継人
実質上の受益者	受益証券の実質上の受益者
ブラジルリアル	ブラジルの法定通貨であるブラジルリアル
営業日	土曜日、日曜日以外の日で、日本およびルクセンブルグにおいて銀行が営業している日、その他管理会社が受託会社と協議の上、随時決定する日
リミテッド・パートナーシップの計算代理人契約	リミテッド・パートナーシップの計算代理人と締結された契約
社債の計算代理人契約	社債の計算代理人と締結された契約
リミテッド・パートナーシップの計算代理人	株式会社ファンドクリエーションおよびその承継人であり、リミテッド・パートナーシップの評価額を算定します。
社債の計算代理人	株式会社東京共同会計事務所およびその承継人であり、匿名組合の計算代理人および営業者のアセットマネジャーであるFCRMからの基礎情報に基づき、本件社債発行会社の保有する資産総額から負債総額（本件社債を除く）と資本を差し引いて算出される値により本件社債の評価額を算定します。
匿名組合の計算代理人	株式会社東京共同会計事務所および/または本件社債発行会社の任命するその他の会計事務所およびそれらの承継人であり、各営業者のアセットマネジャーであるFCRMによって提供される情報に基づき匿名組合利益/匿名組合損失の額を算定します。
計算日	保管会社兼管理事務代行会社が純資産総額の算定を完了する日であり、評価日から5営業日以内の日とします。（この日が営業日でない場合は、翌営業日）
豪ドルクラス受益証券	豪ドルクラス受益証券と称される受益証券
クラスB受益証券	クラスB受益証券と称される受益証券
ブラジルリアルクラス受益証券	ブラジルリアルクラスと称される受益証券
クラスC受益証券	クラスC受益証券と称される受益証券
円クラス受益証券	円クラスと称される受益証券

払込日	円クラス受益証券： 2003年11月4日 ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券： 2011年11月14日
CMBS	商業用不動産ローン担保証券
クーポン	本件社債のクーポン
通貨管理契約	管理会社と保管会社兼管理事務代行会社との間の2011年10月3日付契約
取引日	円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券 管理会社および受託会社が、追加の円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券を発行/買戻しまたは償還することに、随時合意する営業日
取引対象通貨	ブラジルリアルクラス受益証券については、ブラジルリアル 豪ドルクラス受益証券については、豪ドル
適格投資家	円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券については、以下に記載する以外の自然人、会社または法人をいいます。(i) 米国市民もしくは居住者、米国で設立されもしくは存続するパートナーシップ、または米国の法律の下で設立されもしくは米国に存続するあらゆる会社、トラストもしくはその他の法人、(ii) ケイマン諸島に居住または本籍を置く者(あらゆる目的の慈善トラストもしくは団体または免除もしくは非居住のケイマン諸島の会社を除きます。)(iii) 適用ある法律に違反せずに受益証券を購入または保有できない者、または(iv) 上記(i)から(iii)に記載される自然人、会社または法人のための保管銀行、ノミニーまたは受託者
ELP法	随時改正されるケイマン諸島の免除リミテッド・パートナーシップ法(改正済)
ETF	その持分が上場されている集団投資ビークルである上場投資信託
特別決議	信託証券の別紙1に従い、正当に召集し開催されたサブ・ファンドの受益者総会で議決権の4分の3以上を構成する大多数により可決された決議
FCRM	ファンドクリエーション・アール・エム株式会社
出資返還額	最終匿名組合出資の合計額
リミテッド・パートナー出資返還額	各ジェネラル・パートナーがリミテッド・パートナーに支払う額で、リミテッド・パートナーの計算代理人が随時決定する額
匿名組合出資返還額	各営業者が匿名組合員としての本件社債発行会社に支払う額で、匿名組合の計算代理人が随時決定する額
ジェネラル・パートナー	リミテッド・パートナーシップのジェネラル・パートナー
当初リミテッド・パートナー出資	リミテッド・パートナーとしての受託会社から各リミテッド・パートナーへの出資

当初社債	RAI普通社債およびRAI特殊社債
当初匿名組合出資	匿名組合員としてのレジット・アルファ・インクが当初社債発行からの手取金を用いて行う各匿名組合への出資
J-REIT	日本の投資信託及び投資法人に関する法律の下で設立された主に不動産に投資する投資信託または投資法人
日本円	日本の法定通貨である日本円
リミテッド・パートナー	リミテッド・パートナーシップのリミテッド・パートナー
リミテッド・パートナーシップ	ケイマン諸島の法律の下で設立された免除リミテッド・パートナーシップであるJ-REITインベストメントIエル・ピーおよび投資目的で随時設定される他のリミテッド・パートナーシップ
リミテッド・パートナーシップ事業	各リミテッド・パートナーのジェネラル・パートナーがリミテッド・パートナーシップ出資を用いて営む不動産関連資産に投資を行う事業
リミテッド・パートナーシップ出資	当初リミテッド・パートナー出資および追加リミテッド・パートナー出資
リミテッド・パートナーシップ出資持分	関連するリミテッド・パートナーシップ契約に基づき各リミテッド・パートナーに帰属するすべての権利および持分(リミテッド・パートナー利益の分配請求権およびリミテッド・パートナー出資返還額の返還請求権を含みます。)
リミテッド・パートナーシップ利益/リミテッド・パートナーシップ損失	ある暦月におけるリミテッド・パートナーシップ収益からジェネラル・パートナーがリミテッド・パートナーのために負担した費用を控除した額であり、本書中の「第一部 ファンド情報、第1 ファンドの状況、2 投資方針、(1)投資方針、リミテッド・パートナーシップの説明、()リミテッド・パートナーシップ利益/リミテッド・パートナーシップ損失の計算および分配」の項に従って算出されます。疑義を避けるために付言すると、この額が正の数およびゼロの場合にはリミテッド・パートナーシップ利益であり、この額が負の数の場合がリミテッド・パートナーシップ損失です。
リミテッド・パートナーシップ収益	各ジェネラル・パートナーがリミテッド・パートナーシップ事業より得た収益の額
管理会社	FCインベストメント・リミテッドおよびその承継人
ファンド	「FCファンド」と称されるケイマン諸島法の下で信託証書によって構成された投資信託
純資産総額	「資産の評価」の項に従って、ファンドの資産から負債を差し引いて得られる額

社債権者	本件社債の法律上の保有者
本件社債	レジット・アルファ・インクが発行する当初社債およびあらゆる追加社債ならびにRFJ合同会社により発行される社債
営業者	匿名組合員としての本件社債発行会社と匿名組合契約をし、事業を営む会社
RAI普通社債	「RAI社債の概要」に記載される、レジット・アルファ・インクが2003年11月4日に発行した2102年満期円建て責任財産限定付利益参加型普通社債
RAI	ケイマン諸島の法律の下で設立された特定目的会社であるレジット・アルファ・インク
RAIクーポン	下記に規定されるRAI社債のクーポン
RAI社債	当初社債およびRAI追加社債
RFJ合同会社	日本の商法の下で設立された有限責任会社であるRFJ合同会社
不動産関連資産	直接または間接に日本の不動産に対する投資を行いまたは購入する法主体または団体が発行しまたは組成する証券、社債、持分およびその他の権利
匿名組合員	対象匿名組合事業の出資者たる各匿名組合員としての本件社債発行会社
対象匿名組合	日本の商法に基づき匿名組合員たる本件社債発行会社と各営業者との間で組成される「匿名組合」
対象匿名組合事業	対象匿名組合の営業者が匿名組合出資を用いて営む不動産関連資産に投資を行う事業
匿名組合出資	当初匿名組合出資および追加匿名組合出資ならびに本件社債発行会社が行うその他の匿名組合出資
匿名組合出資持分	対象匿名組合契約に基づき匿名組合員に帰属するすべての権利および権益（匿名組合利益の分配請求権および匿名組合出資返還額の返還請求権を含みます。）
匿名組合利益 / 匿名組合損失	所定の匿名組合計算期間における匿名組合収益から営業者が対象匿名組合のために負担したその月の費用を控除した額であり、本書中の「第一部 ファンド情報、第1 ファンドの状況、2 投資方針、(1)投資方針、匿名組合の説明、()匿名組合利益 / 匿名組合損失の計算および分配」の項に従って算出されます。この額が正の数およびゼロの場合には匿名組合利益であり、この額が負の数の場合が匿名組合損失です。
匿名組合収益	対象匿名組合の各営業者が当該対象匿名組合事業より稼得した収益の額（銀行口座からの利益収入や不動産関連資産からの運用益・売却益等を含みますがこれに限られません。）
本件社債発行会社	場合によって、RAIまたはRFJ合同会社
RAI特殊社債	「RAI社債の概要」に記載される、レジット・アルファ・インクが2003年11月4日に発行した円建て責任財産限定付利益参加型特殊社債

サブ・ファンド	信託証書補遺に基づき設定される各個別信託をいい、「レジット不動産証券投資信託」を含みます。
追加リミテッド・パートナーシップ出資	当初リミテッド・パートナーシップ出資後の取引日に、リミテッド・パートナーとしての受託会社から、各リミテッド・パートナーシップに対して行うリミテッド・パートナーシップ出資
RAI追加社債	レジット・アルファ・インクがRAI普通社債と実質的に同様の条件で、2102年(別に定めのある場合を除く)満期で発行される当初社債発行後に発行する円建て利益参加型普通社債
継続募集期間	円クラス受益証券 2003年11月1日から管理会社の決定する日までの期間。この期間中、受益証券が日本の投資者に対し募集されます。 ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券 2011年11月15日から管理会社の決定する日までの期間。この期間中、受益証券が日本の投資者に対し募集されます。
追加匿名組合出資	当初匿名組合出資後の取引日に、本件社債の発行および/またはその他の資金から、本件社債発行会社が各対象匿名組合に対して行う匿名組合出資
信託証書補遺	各サブ・ファンドを創設および設定するために受託会社および管理会社により作成された証書
信託期間満了日	2102年8月31日(営業日でない場合には、直前の営業日)または信託証書に詳述されるそれより前の日
信託証書	管理会社と受託会社の間で2011年9月29日に改訂・再録され、2011年10月20日に効力が発生するファンドおよびサブ・ファンドを構成する信託証書
受託会社	C I B C カリビアン・バンク・アンド・トラスト・カンパニー(ケイマン)リミテッドおよびその承継人
受益証券	サブ・ファンド(またはサブ・ファンド中のクラス証券)の信託財産における未分割の均等な1口の持分をいい、かかるサブ・ファンド(またはサブ・ファンド中のクラス証券)の実質上の持分は随時分割されます。
受益者	円クラス受益証券、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券について、アイザワ証券株式会社
受益者決議	基準価額の総額が少なくとも、すべてのサブ・ファンドの純資産価額の75%である受益証券を保有している受益者の書面による承諾を受けた決議であるかまたは基準日において本人もしくは代理人が出席する受益者による受益者総会で可決される決議
評価日	各営業日またはその他管理会社が受託会社および保管会社兼管理事務代行会社と協議の上、サブ・ファンドについて随時決定する日

独立監査人の監査報告書

FCファンド - レジット不動産証券投資信託の受託会社及び管理会社 御中

監査意見

当監査法人は、FCファンド - レジット不動産証券投資信託の2025年8月31日現在の貸借対照表、2024年9月1日から2025年8月31日までの計算期間の損益及び剰余金計算書、2025年8月31日現在及び2024年9月1日から2025年8月31日までの注記表並びに附属明細表（これらは全て円で表示されている）について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、日本における一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠してFCファンド - レジット不動産証券投資信託の2025年8月31日現在の信託財産の状態及び2024年9月1日から2025年8月31日までの計算期間の損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、日本における一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、日本における職業倫理に関する規定に従って、ファンド及びファンドの管理会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

強調事項

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、当ファンドは資産の譲渡を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報から構成される。その他の記載内容は、この監査報告書の日付より後に当監査法人に提供されることが予定されている。ファンドの管理会社の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

有価証券報告書を通読し、重要な誤りがあると判断した場合、当監査法人は、当該事項を報告することが求められている。

財務諸表に対するファンドの管理会社の責任

ファンドの管理会社の責任は、日本における一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するためにファンドの管理会社が必要であると判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、ファンドの管理会社は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、日本における一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、日本における一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

- ・財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

- ・ファンドの管理会社が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びにファンドの管理会社によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

- ・ファンドの管理会社が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうかを結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合には、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、ファンドは継続企業として存続できなくなる可能性がある。

- ・財務諸表の表示及び注記事項が、日本における一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、ファンドの管理会社に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

BDO

2026年1月6日

[次へ](#)

Independent Auditor's Report

To the Trustee and Manager

FC Fund-RESIT Real Estate Securities Investment Trust

Opinion

We have audited the accompanying balance sheet of FC Fund-RESIT Real Estate Securities Investment Trust (the "Fund") as of August 31, 2025, and the statement of income and retained earnings for the year then ended, and the statement of notes and the supplementary schedules as of August 31, 2025 and for the year then ended, all expressed in Japanese Yen.

In our opinion, the financial statements referred to above present fairly, in all material respects, the financial of FC Fund-RESIT Real Estate Securities Investment Trust as of August 31, 2025 and the results of its operations for the year then ended in conformity with accounting principles generally accepted in Japan.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with auditing standards generally accepted in Japan. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Fund and Management in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Japan, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Emphasis of Matter

We draw attention to the significant subsequent events section in the Statement of Notes, which describes the asset disposals of the Fund. Our opinion is not modified in respect of this matter.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the Annual Securities Reports but does not include the financial statements and our auditor's report thereon. The other information is expected to be made available to us after the date of this auditor's report.

Our opinion on the financial statements does not cover the other information and we will not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information identified above when it becomes available and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

When we read the Annual Securities Reports if we concluded that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance.

Management's Responsibility for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with accounting principles generally accepted in Japan, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Fund's ability to continue as a going concern and disclosing, as required by accounting principles generally accepted in Japan, matters related to going concern.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of our audit in accordance with auditing standards generally accepted in Japan, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Fund's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.

- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Fund's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Fund to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation in accordance with accounting principles generally accepted in Japan.

We communicate with the Management, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

BDO

January 6, 2026

() 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本書提出代理人が別途保管している。

[次へ](#)

独立監査人の監査報告書

2026年1月27日

FC Investment Ltd.
取締役会 御中

HLB Meisei 有限責任監査法人
東京都台東区
指定有限責任社員 公認会計士 吉田 隆伸
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、FC Investment Ltd. の2024年9月1日から2025年8月31日までの事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針及びその他の注記（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、すべての重要な点において、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して作成されているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、監査した計算書類を含む開示書類に含まれる情報のうち、計算書類及びその監査報告書以外の情報である。

当監査法人は、その他の記載内容が存在しないと判断したため、その他の記載内容に対するいかなる作業も実施していない。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

[前へ](#) [次へ](#)

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

The Board of Directors
FC Investment Ltd.:

Report on the Financial statements

Opinion

We have audited the accompanying financial statements of FC Investment Ltd. which comprise the balance sheet as of August 31, 2025, and income statements and the statements of changes in shareholder's equity for the year then ended, notes to financial statements, and the annexed detailed statement thereof, all expressed in Japanese yen.

In our opinion, the financial statements referred to above present fairly, in all material respects, the financial of FC Investment Ltd as of August 31, 2025, and the result of its operations for the year then ended in conformity with accounting principles generally accepted in Japan.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with auditing standards generally accepted in Japan. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Company in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Japan, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Other Information

Other information is financial or non-financial information (other than financial statements and the auditor's report thereon) included in the entity's audited financial statements.

Based on the work, we have concluded that there is no other information, and we do not perform any procedures.

Management's Responsibility for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with accounting principles generally accepted in Japan, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error. In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern and disclosing, as required by accounting principles generally accepted in Japan, matters related to going concern.

Auditor's Responsibility for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of our audit in accordance with auditing standards generally accepted in Japan, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- ・ Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risk, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide basis for our opinion.
- ・ Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- ・ Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- ・ Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, basis on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- ・ Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation in accordance with accounting principles generally accepted in Japan.

We communicate with the Management, among other matters, the planned scope and timing of the audit significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Tokyo, Japan
January 27, 2026

Takanobu Yoshida
HLB Meisei LLC

() 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本書提出代理人が別途保管している。

[前へ](#)

独立監査人の監査報告書

2025年1月24日

FC Investment Ltd.
取締役会 御中

HLB Meisei 有限責任監査法人
東京都台東区
指定有限責任社員 公認会計士 吉田 隆伸
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、FC Investment Ltd. の2023年9月1日から2024年8月31日までの事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針及びその他の注記（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、すべての重要な点において、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して作成されているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、監査した計算書類を含む開示書類に含まれる情報のうち、計算書類及びその監査報告書以外の情報である。

当監査法人は、その他の記載内容が存在しないと判断したため、その他の記載内容に対するいかなる作業も実施していない。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

[次へ](#)

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

The Board of Directors
FC Investment Ltd.:

Report on the Financial statements

Opinion

We have audited the accompanying financial statements of FC Investment Ltd. which comprise the balance sheet as of August 31, 2024, and income statements and the statements of changes in shareholder's equity for the year then ended, notes to financial statements, and the annexed detailed statement thereof, all expressed in Japanese yen.

In our opinion, the financial statements referred to above present fairly, in all material respects, the financial of FC Investment Ltd as of August 31, 2024, and the result of its operations for the year then ended in conformity with accounting principles generally accepted in Japan.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with auditing standards generally accepted in Japan. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Company in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Japan, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Other Information

Other information is financial or non-financial information (other than financial statements and the auditor's report thereon) included in the entity's audited financial statements.

Based on the work, we have concluded that there is no other information, and we do not perform any procedures.

Management's Responsibility for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with accounting principles generally accepted in Japan, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error. In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern and disclosing, as required by accounting principles generally accepted in Japan, matters related to going concern.

Auditor's Responsibility for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of our audit in accordance with auditing standards generally accepted in Japan, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risk, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide basis for our opinion.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, basis on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation in accordance with accounting principles generally accepted in Japan.

We communicate with the Management, among other matters, the planned scope and timing of the audit significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Tokyo, Japan
January 24, 2025

Takanobu Yoshida
HLB Meisei LLC

() 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本書提出代理人が別途保管している。