

【表紙】

【提出書類】

半期報告書

【提出先】

関東財務局長

【提出日】

令和元年5月31日

【計算期間】

第16期中（自 平成30年9月1日 至 平成31年2月28日）

【ファンド名】

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

【発行者名】

FCインベストメント・リミテッド
(FC Investment Ltd.)

【代表者の役職氏名】

取締役 リー・ワイ・リム
(Lee Wai Lim)

【本店の所在の場所】

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

【代理人の氏名又は名称】

弁護士 竹 野 康 造

【代理人の住所又は所在地】

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

【事務連絡者氏名】

弁護士 竹 野 康 造
弁護士 大 西 信 治

【連絡場所】

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

【電話番号】

03 (6212) 8316

【縦覧に供する場所】

該当事項なし

1 【ファンドの運用状況】

FCファンド — レジット不動産証券投資信託

(FC Fund — RESIT Real Estate Securities Investment Trust)

(1) 【投資状況】

① 資産別および地域別の投資状況

(2019年3月末日現在)

資産の種類	国名	時価合計 (円)	投資比率 (%)
社債	ケイマン諸島	3,042,327,053	61.45
	日本	1,683,064,250	34.00
リミテッド・パートナー シップ持分	ケイマン諸島	213,357,200	4.31
小計		4,938,748,503	99.76
現金・その他の資産(負債控除後)		11,884,111	0.24
合計(純資産総額)		4,950,632,614	100.00

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

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

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

② 投資資産

(a) 投資有価証券の主要銘柄

(i) 社債

(2019年3月末日現在)

順位	銘柄	種類	利率 (%)	償還日	額面金額 (円)	取得価格 (円)	時価 (円)	投資 比率 (%)
1	RESIT ALFA INC LIMITED RECOURSE ORDINARY PERFORMANCE NOTES	社債	—	2102年 8月31日	16,850,000,000	16,850,000,000	3,042,317,053	61.45
2	RFJ 合同会社 第1回無担保 社債	社債	0.1	2028年 9月25日	1,600,000,000	1,600,000,000	1,417,317,263	28.63
3	RFJ 合同会社 第3回無担保 社債	社債	0.1	2020年 9月10日	300,000,000	300,000,000	265,746,987	5.37
4	RESIT ALFA INC LIMITED RECOURSE SPECIAL PERFORMANCE NOTES	社債	—	—	10,000	10,000	10,000	0.00

（注）2019年3月31日現在、当ファンドが社債を通じて投資している不動産関連資産は、以下のとおりです。

	種類	投資比率
1	不動産信託の受益権・現物不動産	90.75%
2	不動産に関連する貸付債権	0.73%
3	現金・その他の資産（負債控除後）	3.97%

（ii）リミテッド・パートナーシップ持分

（2019年3月末日現在）

順位	銘柄	発行地	種類	帳簿価額（円）		時価（円）		投資比率（%）
				単価	金額	単価	金額	
1	J-REIT Investment I L.P.	ケイマン諸島	リミテッド・パートナーシップ	228,000,000	228,000,000	213,357,200	213,357,200	4.31

（注）2019年3月末日現在、サブ・ファンドがリミテッド・パートナーシップを通じて投資している上場有価証券の主要銘柄は、以下のとおりです。

（2019年3月末日現在）

順位	銘柄	発行地	種類	口数	帳簿価額（円）		時価（円）		投資比率（%）
					単価	金額	単価	金額	
1	日本ビルファンド投資法人	日本	J-REIT	31	596,784	18,500,303	750,000	23,250,000	0.47
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	日本	J-REIT	31	582,301	18,051,340	653,000	20,243,000	0.41
3	野村不動産マスターファンド投資法人	日本	J-REIT	96	155,689	14,946,189	163,200	15,667,200	0.32
4	日本リテールファンド投資法人	日本	J-REIT	58	221,047	12,820,710	222,700	12,916,600	0.26
5	ユナイテッド・アーバン投資法人	日本	J-REIT	68	170,353	11,584,002	174,900	11,893,200	0.24
6	オリックス不動産投資法人	日本	J-REIT	61	169,968	10,368,047	190,100	11,596,100	0.23
7	日本プロロジスリート投資法人	日本	J-REIT	48	233,879	11,226,177	235,800	11,318,400	0.23
8	大和ハウスリート投資法人	日本	J-REIT	43	272,356	11,711,302	245,700	10,565,100	0.21
9	GLP投資法人	日本	J-REIT	85	119,746	10,178,383	118,700	10,089,500	0.20
10	アドバンス・レジデンス投資法人	日本	J-REIT	30	286,197	8,585,919	308,500	9,255,000	0.19

（b）投資不動産物件（2019年3月末日現在）

該当ありません。

（c）その他投資資産の主要なもの（2019年3月末日現在）

該当ありません。

(2) 【運用実績】

① 【純資産の推移】

2018年4月より2019年3月までの各月末の純資産の推移は次の通りです。

	純資産総額（円）	受益証券 の種類	受益証券の純資産価格 （円）
2018年4月末日	5,331,595,530	円クラス	0.3508
		BRLクラス	0.8333
		AUDクラス	1.6932
5月末日	5,305,195,823	円クラス	0.3519
		BRLクラス	0.7704
		AUDクラス	1.6918
6月末日	5,285,094,819	円クラス	0.3535
		BRLクラス	0.7600
		AUDクラス	1.6928
7月末日	5,263,232,924	円クラス	0.3544
		BRLクラス	0.7850
		AUDクラス	1.7265
8月末日	5,157,785,199	円クラス	0.3556
		BRLクラス	0.7063
		AUDクラス	1.6709
9月末日	5,153,601,125	円クラス	0.3571
		BRLクラス	0.7447
		AUDクラス	1.7197
10月末日	5,139,949,788	円クラス	0.3579
		BRLクラス	0.7925
		AUDクラス	1.6790
11月末日	5,101,542,047	円クラス	0.3590
		BRLクラス	0.7625
		AUDクラス	1.7434
12月末日	5,039,948,128	円クラス	0.3589
		BRLクラス	0.7383
		AUDクラス	1.6347
2019年1月末日	5,047,534,251	円クラス	0.3600
		BRLクラス	0.7708
		AUDクラス	1.6760
2月末日	4,962,796,855	円クラス	0.3605
		BRLクラス	0.7614
		AUDクラス	1.6741

	純資産総額（円）	受益証券 の種類	受益証券の純資産価格 （円）
3月末日	4,950,632,614	円クラス	0.3620
		BRLクラス	0.7270
		AUDクラス	1.6687

（注１） 純資産総額および純資産価格は、本書に従って計算されており、上記は各月の最終営業日時点の数値です。そのため、毎年会計年度末時点および中間期末時点で計算され、管理報酬、受託会社報酬およびその他の運営費用がその発生時に費やされるものとして作成される財務書類において表示されている数値とは異なることがあります。以下同じです。

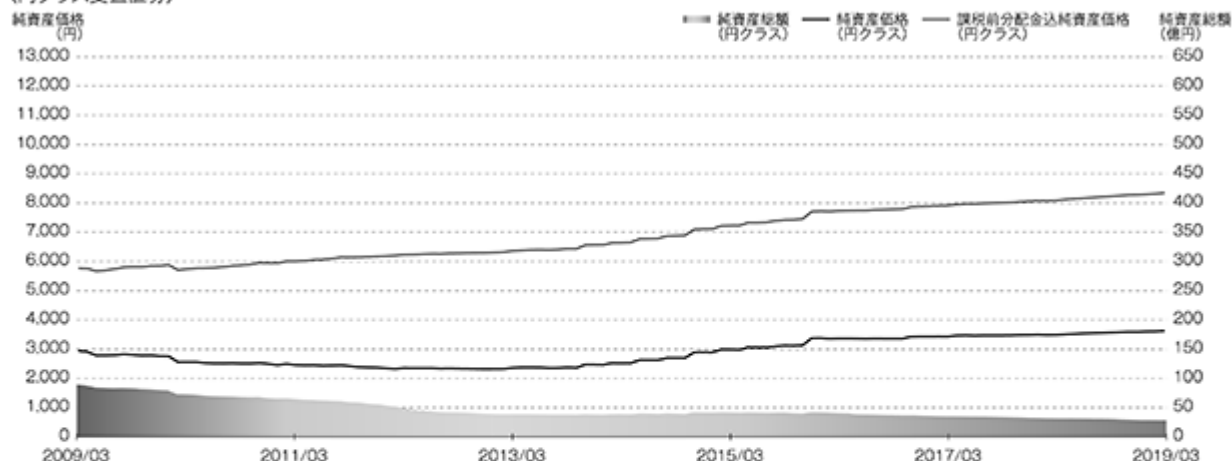
（注２） 2011年10月20日において、円クラス受益証券は、10,000分の１に分割されました。

（注３） 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、2011年11月14日に設定されました。

<参考情報>

純資産総額および純資産価格の推移

(円クラス受益証券)



(注 1) 課税前分配金込み1口当たり純資産価格(2011年10月末以降は、10,000口当たり純資産価格。以下同じです。)は、各時点の1口当たり純資産価格に各時点までの設定来の課税前分配金の累計額を加算したものです。以下同じです。

(注 2) 2011年10月20日において、円クラス受益証券は、10,000分の1に分割されました。以下同じです。

(ブラジルリアルクラス受益証券)



(注) ブラジルリアルクラス受益証券は、2011年11月14日に設定されました。以下同じです。

(豪ドルクラス受益証券)



(注) 豪ドルクラス受益証券は、2011年11月14日に設定されました。以下同じです。

② 【分配の推移】

(円クラス受益証券)

	1口当たり分配金（円）
2018年4月	0.001
2018年5月	0.001
2018年6月	0.001
2018年7月	0.001
2018年8月	0.001
2018年9月	0.001
2018年10月	0.001
2018年11月	0.001
2018年12月	0.001
2019年1月	0.001
2019年2月	0.001
2019年3月	0.001

(ブラジルリアルクラス受益証券)

	1口当たり分配金（円）
2018年4月	0.010
2018年5月	0.010
2018年6月	0.010
2018年7月	0.010
2018年8月	0.010
2018年9月	0.010
2018年10月	0.010
2018年11月	0.010
2018年12月	0.010
2019年1月	0.010
2019年2月	0.010
2019年3月	0.010

(豪ドルクラス受益証券)

	1口当たり分配金（円）
2018年4月	0.0075
2018年5月	0.0075
2018年6月	0.0075
2018年7月	0.0075
2018年8月	0.0075
2018年9月	0.0075
2018年10月	0.0075
2018年11月	0.0075
2018年12月	0.0075
2019年1月	0.0075
2019年2月	0.0075
2019年3月	0.0075

③ 【収益率の推移】

(円クラス受益証券)

計算期間	収益率(注)
2018年4月1日から2019年3月末日まで	7.22%

(注) 収益率(%)=100×(a-b)÷b

a=当該期間最終日の純資産価格(当該計算期間の分配金の合計額を加えた額)

b=上記期間の直前の日(2018年3月末日)の純資産価格(分配落の額)

(ブラジルリアルクラス受益証券)

計算期間	収益率(注)
2018年4月1日から2019年3月末日まで	-0.09%

(注) 収益率(%)=100×(a-b)÷b

a=当該期間最終日の純資産価格(当該計算期間の分配金の合計額を加えた額)

b=上記期間の直前の日(2018年3月末日)の純資産価格(分配落の額)

(豪ドルクラス受益証券)

計算期間	収益率(注)
2018年4月1日から2019年3月末日まで	5.72%

(注) 収益率(%)=100×(a-b)÷b

a=当該期間最終日の純資産価格(当該計算期間の分配金の合計額を加えた額)

b=上記期間の直前の日(2018年3月末日)の純資産価格(分配落の額)

2 【販売及び買戻しの実績】

2019年3月末日前1年間における販売および買戻しの実績ならびに2019年3月末日現在の発行済口数は次の通りです。

（円クラス受益証券）

販売口数	買戻口数	発行済口数
20,000 (20,000)	1,174,156,190 (1,174,156,190)	7,879,062,248 (7,879,062,248)

（注1）（ ）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。

（注2） 2011年10月20日に、円クラス受益証券が10,000分の1に分割されたことにより、各口数は調整されています。

（ブラジルリアルクラス受益証券）

販売口数	買戻口数	発行済口数
0 (0)	71,077,357 (71,077,357)	293,832,797 (293,832,797)

（注）（ ）内の数は本邦内における販売・買戻しおよび発行済口数です。

（豪ドルクラス受益証券）

販売口数	買戻口数	発行済口数
0 (0)	4,152,475 (4,152,475)	21,075,623 (21,075,623)

（注）（ ）内の数は本邦内における販売・買戻しおよび発行済口数です。

3 【ファンドの経理状況】

FCファンドーレジット不動産証券投資信託

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

また、中間財務諸表に記載している金額は、円単位で表示しております。

(2) 当ファンドは、前中間計算期間(2017年9月1日から2018年2月28日まで)及び当中間計算期間(2018年9月1日から2019年2月28日まで)の中間財務諸表について、外国監査法人等(公認会計士法(昭和23年法律第103号)第1条の3第7項に規定する外国監査法人等をいいます。)の監査を受けておりません。

(1) 【資産及び負債の状況】

① 【中間貸借対照表】

FCファンドーレジット不動産証券投資信託

(単位：円)

	第15期 2018年8月31日現在	当中間計算期間末 2019年2月28日現在
資産の部		
流動資産		
預金	50,554,394	162,798,626
リミテッド・パートナーシップに対する投資	507,018,749	207,882,991
社債券	4,713,223,770	4,690,675,098
派生商品評価勘定	—	1,034,918
未収利息	136,655	123,431
流動資産合計	5,270,933,568	5,062,515,064
資産合計	5,270,933,568	5,062,515,064
負債の部		
流動負債		
派生商品評価勘定	2,665,587	—
未払収益分配金	91,228,365	76,612,730
未払受託者報酬	580,523	513,490
未払管理者報酬	1,174,502	1,010,382
未払販売者報酬	1,425,051	1,199,664
未払監査報酬	9,720,050	14,540,080
その他未払費用	6,354,291	5,841,863
流動負債合計	113,148,369	99,718,209
負債合計	113,148,369	99,718,209
純資産の部		
元本等		
元本	10,807,455,271	10,103,384,103
剰余金		
中間剰余金又は中間欠損金(△)	△5,649,670,072	△5,140,587,248
元本等合計	5,157,785,199	4,962,796,855
純資産合計	5,157,785,199	4,962,796,855
負債純資産合計	5,270,933,568	5,062,515,064

②【中間損益及び剰余金計算書】

(単位：円)

	前中間計算期間 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	当中間計算期間 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
営業収益		
受取利息	991,779	942,182
有価証券売買等損益	161,304,872	193,315,570
派生商品取引等損益	△13,215,707	29,187,890
営業収益合計	149,080,944	223,445,642
営業費用		
受託者報酬	2,718,940	2,509,855
管理者報酬	7,303,765	6,730,516
販売者報酬	9,165,691	7,957,355
監査報酬	4,811,342	4,820,030
その他費用	10,271,595	9,241,337
営業費用合計	34,271,333	31,259,093
営業利益	114,809,611	192,186,549
経常利益	114,809,611	192,186,549
中間純利益	114,809,611	192,186,549
一部解約に伴う中間純利益金額の分配額	309,961	3,195,412
期首剰余金又は期首欠損金(△)	△6,422,270,932	△5,649,670,072
剰余金増加額又は欠損金減少額	437,204,001	454,290,350
当期追加信託に伴う剰余金増加額又は欠損金減少額	—	159,680
当期一部解約に伴う剰余金増加額又は欠損金減少額	437,204,001	454,130,670
剰余金減少額又は欠損金増加額	678,498	—
当期追加信託に伴う剰余金減少額又は欠損金増加額	678,498	—
分配金	135,522,358	134,198,663
中間剰余金又は中間欠損金(△)	△6,006,768,137	△5,140,587,248

(2) 【株式以外の投資有価証券明細表等】

FCファンドーレジット不動産証券投資信託

有価証券明細表

(2019年2月28日現在)

(単位：円)

種類	銘柄	券面総額	評価額
リミテッド・パートナーシップ	J-REIT Investment I L.P.	228,000,000	207,882,991
リミテッド・パートナーシップ合計		228,000,000	207,882,991
社債券	RESIT ALFA INC LIMITED RECOURSE ORDINARY PERFORMANCE NOTES	16,850,000,000	3,013,681,773
	RFJ合同会社第1回無担保社債	1,600,000,000	1,412,196,484
	RFJ合同会社第3回無担保社債	300,000,000	264,786,841
	RESIT ALFA INC LIMITED RECOURSE SPECIAL PERFORMANCE NOTES	10,000	10,000
社債券合計		18,750,010,000	4,690,675,098
総合計		18,978,010,000	4,898,558,089

(単位：円)

区分	種類	契約額等		時価	評価損益
			うち1年超		
市場取引以外の取引	為替予約取引				
	買建				
	豪ドル	35,089,108	—	35,298,047	208,939
	直物為替先渡取引				
	買建				
	ブラジルリアル	226,061,859	—	226,887,838	825,979
合計		261,150,967	—	262,185,885	1,034,918

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

4 【管理会社の概況】**(1) 【資本金の額】（2019年3月末日現在）**

発行済株主資本の額	5,000万円
発行済株式総数	1,000株

(2) 【事業の内容及び営業の状況】

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

管理会社は、2019年3月末日現在、以下のとおり、公募投資信託5本の管理・運用を行っています。

(2019年3月末日現在)

国別 (設立国)	種類別	本数	純資産の合計（通貨別）
ケイマン	公募	3	34,909,629.06米ドル
		2	5,271,055,877円

(3) 【その他】

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

5 【管理会社の経理の概況】

中間財務書類

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

(1)【資産及び負債の状況】

FCインベストメント・リミテッド
中間貸借対照表
2019年2月28日現在

(単位：円)

資産の部		負債の部	
流動資産：	95,345,805	流動負債：	960,624
現金及び預金	81,921,971	未払金	960,624
売掛金	1,303,841	負債の部合計	960,624
営業投資有価証券	11,846,725	純資産の部	
その他	273,268	株主資本	94,385,181
		資本金	50,000,000
		利益剰余金	44,385,181
		その他利益剰余金	44,385,181
		繰越利益剰余金	44,385,181
		純資産の部合計	94,385,181
資産の部合計	95,345,805	負債及び純資産の部合計	95,345,805

(2)【損益の状況】

FCインベストメント・リミテッド

中間損益計算書

自 2018年9月1日 至 2019年2月28日

(単位：円)

科目	金額	
売上高		8,751,546
売上原価		5,754,893
売上総利益		2,996,653
販売費及び一般管理費		5,066,215
営業利益		△2,069,562
営業外収益		
受取利息	382	382
営業外費用		
為替差損	17,914	17,914
経常利益		△2,087,094
税引前中間純利益		△2,087,094
中間純利益		△2,087,094