

【表紙】

【提出書類】 半期報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2026年 5 月29日

【計算期間】 第23期中（自 2025年 9 月 1 日 至 2026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 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

1 【ファンドの運用状況】

FCファンド レジット不動産証券投資信託

(FC Fund - RESIT Real Estate Securities Investment Trust)

(1) 【投資状況】

資産別および地域別の投資状況

(2026年3月末日現在)

資産の種類	国名	時価合計 (円)	投資比率 (%)
社債	ケイマン諸島	6,112,708,186	92.00
	日本	250,000,000	3.76
小計		6,362,708,186	95.77
現金・その他の資産(負債控除後)		281,321,818	4.23
合計(純資産総額)		6,644,030,004	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。

投資資産

(a) 投資有価証券の主要銘柄

(i) 社債

(2026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	11,560,000,000	11,560,000,000	6,112,698,186	92.00
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	3.76
3	RESIT ALFA INC LIMITED RECOURSE SPECIAL PERFORMANCE NOTES	社債			10,000	10,000	10,000	0.00

(ii) リミテッド・パートナーシップ持分

該当ありません。

種類別投資比率（全銘柄）

(2026年3月末日現在)

種類	投資比率(%)
社債	95.77
合計	95.77

<参考情報>

2026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	70.42
2	現金・その他の資産（負債控除後）	25.34

(b) 投資不動産物件（2026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（2026年3月末日現在）

該当ありません。

(2) 【運用実績】

【純資産の推移】

2025年4月より2026年3月までの各月末の純資産の推移は次のとおりです。

	純資産総額（円）	受益証券の種類	受益証券の純資産価格（円）
2025年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
2026年1月末日	6,907,620,488	円クラス	1.1172
		BRLクラス	2.3038
		AUDクラス	7.8777
2月末日	6,668,013,995	円クラス	1.1162
		BRLクラス	2.3864
		AUDクラス	8.1146

	純資産総額(円)	受益証券の種類	受益証券の純資産価格(円)
3月末日	6,644,030,004	円クラス	1.1151
		BRLクラス	2.4106
		AUDクラス	7.9606

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

【分配の推移】

(円クラス受益証券)

	1口当たり分配金(円)
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
2026年1月	0.001
2026年2月	0.001
2026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)
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
2026年1月	0.007
2026年2月	0.007
2026年3月	0.007

(豪ドルクラス受益証券)

	1口当たり分配金(円)
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
2026年1月	0.0075
2026年2月	0.0075
2026年3月	0.0075

【収益率の推移】

(円クラス受益証券)

計算期間	収益率(注)
2025年4月1日から2026年3月末日まで	6.31%

(注) 収益率(%) = $100 \times (a - b) / b$

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

b = 上記期間の直前の日(2025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)
2025年4月1日から2026年3月末日まで	38.96%

(注) 収益率(%) = $100 \times (a - b) / b$

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

b = 上記期間の直前の日(2025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)
2025年4月1日から2026年3月末日まで	28.50%

(注) 収益率(%) = $100 \times (a - b) / b$

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

b = 上記期間の直前の日(2025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】

2026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2026年3月末日現在の発行済口数は次のとおりです。

(円クラス受益証券)

販売口数	買戻口数	発行済口数
0 (0)	582,100,000 (582,100,000)	2,894,716,666 (2,894,716,666)

(注) ()内の数は本邦内における販売・買戻しおよび発行済口数です。

(ブラジルリアルクラス受益証券)

販売口数	買戻口数	発行済口数
0 (0)	18,667,347 (18,667,347)	134,117,537 (134,117,537)

(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)	0 (0)	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。

3 【ファンドの経理状況】

FCファンド - レジット不動産証券投資信託

(1) 当ファンドの邦文の中間財務諸表は、日本において一般に公正妥当と認められる会計原則に準拠して作成された原文の中間財務書類を管理会社が翻訳したものです。これは「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、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(2024年9月1日から2025年2月28日まで)及び当中間計算期間(2025年9月1日から2026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】

【中間貸借対照表】

FCファンド - レジット不動産証券投資信託

	(単位：円)	
	第22期 2025年8月31日現在	当中間計算期間末 2026年2月28日現在
資産の部		
流動資産		
預金	281,385,992	513,349,597
リミテッド・パートナーシップに対する投資	291,909,430	10,000
社債券	6,272,648,921	6,354,432,793
派生商品評価勘定	-	8,269,291
未収利息	59,515	122,339
流動資産合計	6,846,003,858	6,876,184,020
資産合計	6,846,003,858	6,876,184,020
負債の部		
流動負債		
派生商品評価勘定	752,147	-
未払収益分配金	45,376,334	182,353,281
未払受託者報酬	1,270,728	1,455,377
未払管理者報酬	1,336,520	1,240,517
未払販売者報酬	1,499,328	1,356,913
未払監査報酬	10,147,500	15,327,928
その他未払費用	4,791,517	6,436,009
流動負債合計	65,174,074	208,170,025
負債合計	65,174,074	208,170,025
純資産の部		
元本等		
元本	6,397,112,533	6,091,854,584
剰余金		
中間剰余金	383,717,251	576,159,411
元本等合計	6,780,829,784	6,668,013,995
純資産合計	6,780,829,784	6,668,013,995
負債純資産合計	6,846,003,858	6,876,184,020

【中間損益及び剰余金計算書】

(単位：円)

	前中間計算期間 自 2024年 9月 1 日 至 2025年 2月 28日	当中間計算期間 自 2025年 9月 1 日 至 2026年 2月 28日
営業収益		
受取利息	124,658	124,657
有価証券売買等損益	550,224,861	409,801,769
派生商品取引等損益	6,829,803	61,571,359
営業収益合計	557,179,322	471,497,785
営業費用		
受託者報酬	3,538,059	3,381,454
管理者報酬	9,083,625	8,590,310
販売者報酬	10,035,776	9,137,079
監査報酬	5,059,554	5,180,428
その他費用	10,253,028	10,234,713
営業費用合計	37,970,042	36,523,984
営業利益	519,209,280	434,973,801
経常利益	519,209,280	434,973,801
中間純利益	519,209,280	434,973,801
一部解約に伴う中間純利益金額の分配額	7,883,318	10,002,726
期首剰余金	117,392,119	383,717,251
剰余金増加額又は欠損金減少額	15,920	9,870
当期追加信託に伴う剰余金増加額又は欠損金減少額	15,920	9,870
剰余金減少額又は欠損金増加額	6,135,810	29,650,688
当期一部解約に伴う剰余金減少額又は欠損金増加額	6,135,810	29,650,688
分配金	256,495,602	202,888,097
中間剰余金	366,102,589	576,159,411

(2) 【株式以外の投資有価証券明細表等】

FCファンド - レジット不動産証券投資信託

有価証券明細表

(2026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 L.P.	10,000	10,000
リミテッド・パートナーシップ合計		10,000	10,000
社債券	RESIT ALFA INC LIMITED RECOURSE ORDINARY PERFORMANCE NOTES	11,560,000,000	6,104,422,793
	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		11,810,010,000	6,354,432,793
総合計		11,810,020,000	6,354,442,793

(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	55,557,385	-	56,519,976	962,591
	豪ドル				
	直物為替先渡取引 買建	312,309,059	-	319,615,759	7,306,700
	ブラジルリアル				
	合計	367,866,444	-	376,135,735	8,269,291

(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】(2026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、2026年3月末日現在、以下のとおり、公募投資信託2本の管理・運用を行っています。

(2026年3月末日現在)

国別 (設立国)	種類別	本数	純資産の合計(通貨別)
ケイマン	公募	1	25,061,651.47米ドル
		1	6,644,030,004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「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。

- 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

2026年2月28日現在

(単位：円)

資産の部		負債の部	
流動資産：	103,777,636	流動負債：	138,740
現金及び預金	26,103,512	未払金	138,740
売掛金	1,629,780	負債合計	138,740
未収入金	323,626	純資産の部	
短期貸付金	70,000,000	株主資本	103,638,896
営業投資有価証券	5,313,819	資本金	50,000,000
その他	406,899	利益剰余金	53,638,896
		その他利益剰余金	53,638,896
		繰越利益剰余金	53,638,896
		純資産合計	103,638,896
資産合計	103,777,636	負債純資産合計	103,777,636

(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 2025年9月1日 至 2026年2月28日

(単位：円)

科目	金額	
売上高		16,446,131
売上原価		1,535,484
売上総利益		14,910,647
販売費及び一般管理費		7,189,872
営業利益		7,720,775
営業外収益		
受取利息	630,998	
為替差益	2,562	633,560
営業外費用		
投資有価証券精算損	4,835,316	4,835,316
経常利益		3,519,019
税引前中間純利益		3,519,019
中間純利益		3,519,019