

FCファンドーレジット不動産証券投資信託

(FC Fund - RESIT Real Estate Securities Investment Trust)



ケイマン籍／契約型／外国投資信託（円建て）

交付目論見書 2019年11月1日 ＜訂正事項分＞ FCインベストメント・リミテッド

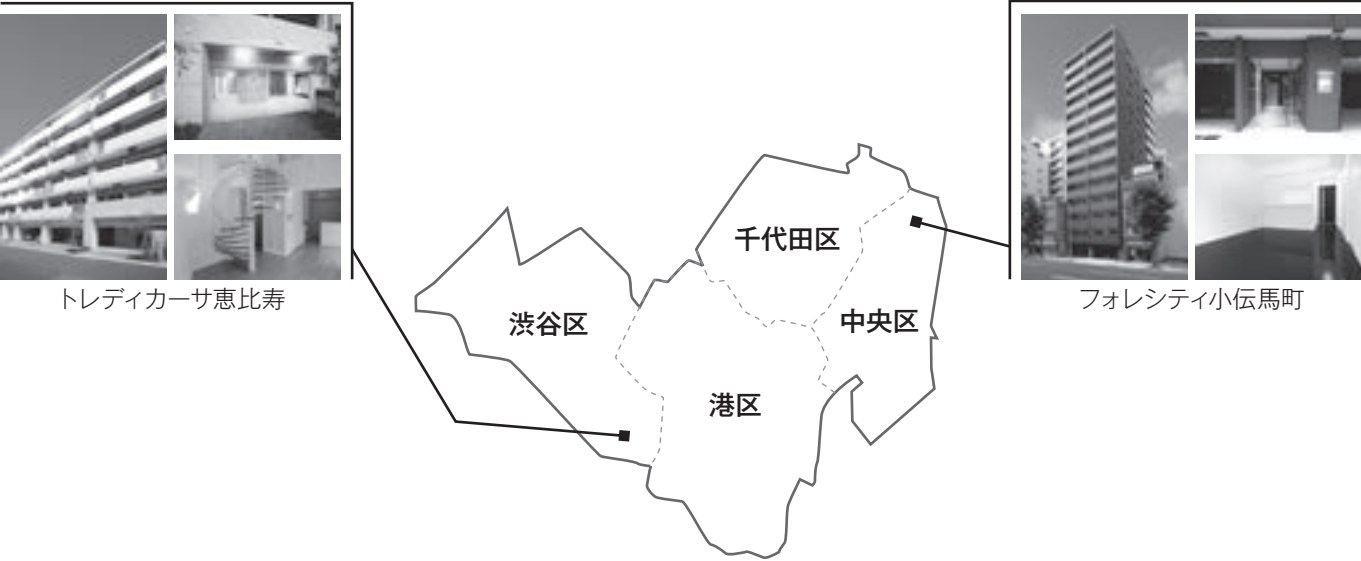
- ・ご購入にあたっては本書の内容を十分にお読みください。
- ・当ファンドに関するより詳細な情報を含む投資信託説明書（請求目論見書）が必要な場合は、販売会社または販売取扱会社にご請求いただければ当該販売会社または販売取扱会社を通じて交付されます。なお、請求を行った場合には、投資者がその旨を記録しておくこととされております。
- ・また、EDINET（金融庁の開示書類閲覧ホームページ）で有価証券届出書等が開示されておりますので、詳細情報の内容はWEBサイト（<http://disclosure.edinet-fsa.go.jp/>）でもご覧いただけます。

- ・この交付目論見書は、金融商品取引法第13条の規定に基づく目論見書です。この交付目論見書により行うFCファンドーレジット不動産証券投資信託（以下「当ファンド」といいます。）の受益証券の募集については、管理会社は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号）第5条の規定により有価証券届出書を2019年2月28日に関東財務局長に提出しており、2019年3月1日にその届出の効力が生じております。また、同法第7条の規定により、有価証券届出書の訂正届出書を2019年5月31日および2019年11月1日に関東財務局長に提出しております。
- ・当ファンドの受益証券の1口当たり純資産価格は、当ファンドに組み入れられる有価証券などの値動き（ひいては収益源物件の収益状況）による影響を受けます。したがって、1口当たり純資産価格は変動しますので、元本が保証されているものではありません。これら運用による損益はすべて投資者の皆様へ帰属いたします。
- ・当ファンドは必ずしもすべての投資者にとって適切な金融商品であるというわけではありません。適切な金融商品は投資者ご自身の投資目的、投資経験、保有資産規模等により異なります。従って、投資に関する最終決定は、それらを考慮の上、投資者ご自身でなさるようお願いいたします。

2019 年 11 月 1 日に有価証券届出書の訂正届出書を提出いたしましたので、2019 年 3 月 1 日付投資信託説明書（交付目論見書）（2019 年 5 月 31 日付交付目論見書の訂正事項分により訂正済）（以下「原交付目論見書」といいます。）の関係情報を新たな情報により訂正するものであります。

収益源物件のうち、ウィンザーハウス元麻布が 2019 年 10 月 31 日をもって売却されました。これにより、原交付目論見書の該当情報は、以下のとおり更新されます。

ポートフォリオの概要



収益源物件の概要

	物件名	物件所在地	竣工	概要	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	
								委託調査会社 (注3)	PML 値 (注4)
1	フォレシティ桜新町α	東京都世田谷区	2007年2月	1R～2LDKの賃貸マンション	エイブル保証株式会社	パス・スルー	98%	②	5.0%
2	フォレシティ洗足	東京都大田区	2007年2月	1DK、1LDKの賃貸マンション	株式会社ハウスメイトパートナーズ /ー	直接賃貸	92%	②	5.4%
3	フォレシティ大岡山	東京都大田区	2007年3月	1R～2LDKの賃貸マンション	株式会社ハウスメイトパートナーズ /ー	直接賃貸	98%	②	4.5%
4	フォレシティ小伝馬町	東京都中央区	2007年11月	1K～2LDKの賃貸マンション	株式会社ハウスメイトパートナーズ	パス・スルー	99%	②	5.0%
5	トレディカーサ恵比寿	東京都渋谷区	2003年11月	STUDIO、1LDK、1Kの店舗付賃貸マンション	株式会社ハウスメイトパートナーズ	パス・スルー	95%	②	10.1%
6	FLEG 池尻	東京都世田谷区	2005年9月	1R、1LDK(メゾネットタイプ)の賃貸マンション	株式会社ベスト・プロパティ	パス・スルー	100%	②	4.5%
7	FLEG 恵比寿secondo	東京都渋谷区	2005年9月	全戸1LDKの店舗付賃貸マンション	株式会社ベスト・プロパティ	パス・スルー	100%	①	6.15%
8	FLEG 自由が丘	東京都目黒区	2005年8月	1R、1LDK、1LDK(メゾネットタイプ)の店舗付賃貸マンション	株式会社ベスト・プロパティ	パス・スルー	100%	①	9.35%

(注1) 「マスターリース種別」の欄には信託受託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、2019年3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) 委託調査会社は、①損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社、②株式会社あぼろ建築舎です。

(注4) 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。

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	フォレシティ桜新町α	1,200	8.9%
2	フォレシティ洗足	1,180	8.7%
3	フォレシティ大岡山	1,990	14.7%
4	フォレシティ小伝馬町	1,460	10.8%
5	トレディカーサ恵比寿	3,280	24.2%
6	FLEG 池尻	796	5.9%
7	FLEG 恵比寿 secondo	508	3.8%
8	FLEG 自由が丘	699	5.2%

(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 2019 年 2 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。したがって、合計の数字が一致しない場合があります。

Tre di Casa Ebisu

トレディカーサ恵比寿



営業者名 : リラ・プロバティール合同会社
営業者の投資対象不動産関連資産 : 下記物件を信託財産とする信託受益権
受託銀行 : 三井住友信託銀行株式会社
物件名 : トレディカーサ恵比寿
物件所在地 : 東京都渋谷区東 3 丁目 17 番 12 号
交通 : JR 山手線・JR 埼京線「恵比寿」駅 徒歩 3 分
東京メトロ 日比谷線
竣工 : 2003 年 11 月
構造・階数 : 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造
地下 1 階地上 10 階
戸数 : 71 戸 (住戸 70 戸、店舗 1 戸)
駐車場 : 5 台
施工 : 株式会社ピーエス三菱
デベロッパー : 三菱商事株式会社
物件環境 : 「恵比寿」駅周辺は 1990 年代から「恵比寿ガーデンプレイス」や「アトレ恵比寿」が所在しており、その後も「Q PLAZA EBISU」、「CONZE」、「アトレ恵比寿西館」等多様な商業施設が開業するなど繁華性が

高いです。また、周辺地域は個性的な店舗が集積する代官山エリアへも徒歩圏内にあるなど、高い利便性及び商業性を有しており、知名度は高く地域選好性が強い地域です。この中で近隣地域は「恵比寿」駅から徒歩約 3 分と交通利便性・都心接近性が優る一方で、比較的閑静な居住環境を有します。以上のような地域の特性を受けて、都心通勤者である単身者および DINKS のほか SOHO として安定した需要が見込まれます。

概要(建築タイプ) : STUDIO、1LDK の店舗付賃貸マンション
住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	26.37 ~ 42.26	53	STUDIO
B	45.07 ~ 53.62	10	1LDK
C	57.70 ~ 74.88	5	1LDK (メゾネット)
D	364.18	1	店舗
E	28.54	2	1K

ForeCity Ōokayama

フォレシティ大岡山



営業者名 : ジャスパー・プロバティール特定目的会社
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 : フォレシティ大岡山
物件所在地 : 東京都大田区北千束 3 丁目 19 番 24 号
交通 : 東急電鉄目黒線・大井町線「大岡山」駅 徒歩 4 分
竣工 : 2007 年 3 月
構造・階数 : 鉄筋コンクリート造・地上 6 階
戸数 : 54 戸
駐車場 : 9 台
施工 : 川田工業株式会社
デベロッパー : 明和地所株式会社
物件環境 : 駅周辺にはスーパーや病院、日用品店舗、飲食店等の各種利便施設が備わる等、住環境・生活利便性ともに良好なエリアです。

最寄り駅への接近性や都心への交通アクセスも良好であるため、都心通勤の単身者および DINKS の人気が強いほか、エリア内には東京工業大学が存することから、学生賃貸マンションの需要も堅調であり、学生街としての一面も有しています。

概要(建築タイプ) : 1R~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	34.91 ~ 36.75	9	1R
B	36.75	9	1DK
C	40.50 ~ 46.00	12	1LDK
D	45.77 ~ 48.65	4	2DK
E	46.00 ~ 58.97	20	2LDK

FCファンダーレジット不動産証券投資信託

(FC Fund - RESIT Real Estate Securities Investment Trust)

ケイマン籍／契約型／外国投資信託（円建て）

交付目論見書
2019年5月31日
＜訂正事項分＞

FCインベストメント・リミテッド

- ご購入にあたっては本書の内容を十分にお読みください。
- 当ファンドに関するより詳細な情報を含む投資信託説明書（請求目論見書）が必要な場合は、販売会社または販売取扱会社にご請求いただければ当該販売会社または販売取扱会社を通じて交付されます。なお、請求を行った場合には、投資者がその旨を記録しておくこととされております。
- また、EDINET（金融庁の開示書類閲覧ホームページ）で有価証券届出書等が開示されておりますので、詳細情報の内容はWEBサイト（<http://disclosure.edinet-fsa.go.jp/>）でもご覧いただけます。

- この交付目論見書は、金融商品取引法第13条の規定に基づく目論見書です。この交付目論見書により行うFCファンダーレジット不動産証券投資信託（以下「当ファンド」といいます。）の受益証券の募集については、管理会社は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号）第5条の規定により有価証券届出書を2019年2月28日に関東財務局長に提出しており、2019年3月1日にその届出の効力が生じております。また、同法第7条の規定により、有価証券届出書の訂正届出書を2019年5月31日に関東財務局長に提出しております。
- 当ファンドの受益証券の1口当たり純資産価格は、当ファンドに組み入れられる有価証券などの値動き（ひいては収益源物件の収益状況）による影響を受けます。したがって、1口当たり純資産価格は変動しますので、元本が保証されているものではありません。これら運用による損益はすべて投資者の皆様へ帰属いたします。
- 当ファンドは必ずしもすべての投資者にとって適切な金融商品であるというわけではありません。適切な金融商品は投資者ご自身の投資目的、投資経験、保有資産規模等により異なります。従って、投資に関する最終決定は、それらを考慮の上、投資者ご自身でなさるようお願いいたします。

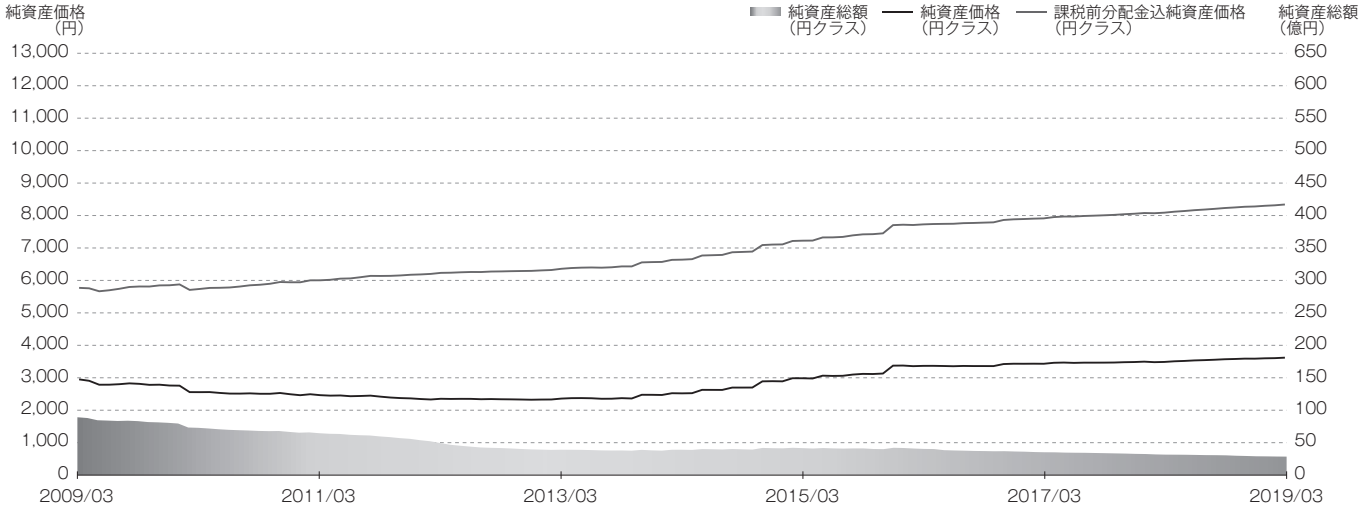
2019 年 5 月 31 日に有価証券届出書の訂正届出書を提出いたしましたので、2019 年 3 月 1 日付投資信託説明書（交付目論見書）（以下「原交付目論見書」といいます。）の関係情報を新たな情報により訂正するものであります。

原交付目論見書の該当情報は、以下のとおり更新されます。

< 管理会社 > FC インベストメント・リミテッド
(前略)
管理会社は、当ファンドを含むケイマン籍契約型投資信託 5 本（純資産総額：34,909,629.06 米ドル、5,271,055,877 円）の管理および運用を行っています。（2019 年 3 月末日現在）

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。

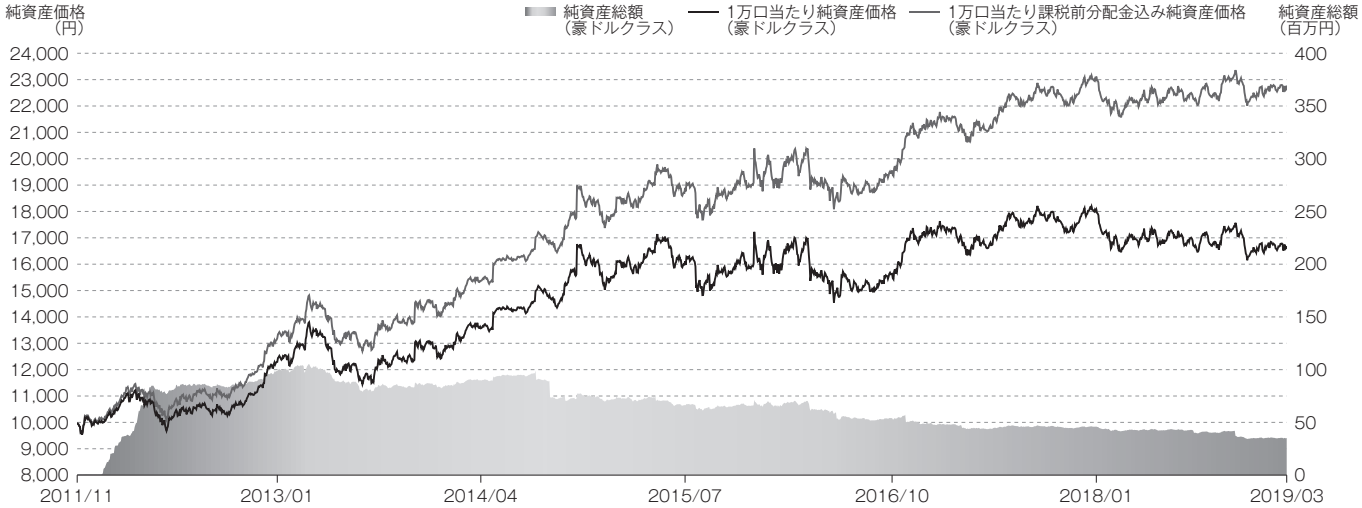
(注 2) 2011 年 10 月 20 日において、円クラス受益証券は、10,000 分の 1 に分割されました。以下同じです。

(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。

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%
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、当ファンドの純資産総額に対する当該資産の時価の比率をいいます。以下同じです。
(注 2) 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、当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。

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%

分配の推移

(円クラス受益証券)

	1口当たり分配金(注2)
第6会計年度(2008年9月1日-2009年8月31日)	360円
第7会計年度(2009年9月1日-2010年8月31日)	360円
第8会計年度(2010年9月1日-2011年8月31日)	360円
第9会計年度(2011年9月1日-2012年8月31日)	240円
第10会計年度(2012年9月1日-2013年8月31日)	120円
第11会計年度(2013年9月1日-2014年8月31日)	120円
第12会計年度(2014年9月1日-2015年8月31日)	120円
第13会計年度(2015年9月1日-2016年8月31日)	120円
第14会計年度(2016年9月1日-2017年8月31日)	120円
第15会計年度(2017年9月1日-2018年8月31日)	120円
2018年4月	10円
2018年5月	10円
2018年6月	10円
2018年7月	10円
2018年8月	10円
2018年9月	10円
2018年10月	10円
2018年11月	10円
2018年12月	10円
2019年1月	10円
2019年2月	10円
2019年3月	10円

(注1) 分配金は税引前の数値です。
(注2) 2011年11月以降は、10,000口当たりの金額を記載しています。
(ブラジルレアルクラス受益証券)

	10,000口当たり分配金
第9会計年度(2011年11月14日-2012年8月31日)	1,300円
第10会計年度(2012年9月1日-2013年8月31日)	1,560円
第11会計年度(2013年9月1日-2014年8月31日)	1,560円
第12会計年度(2014年9月1日-2015年8月31日)	1,560円
第13会計年度(2015年9月1日-2016年8月31日)	1,560円
第14会計年度(2016年9月1日-2017年8月31日)	1,560円
第15会計年度(2017年9月1日-2018年8月31日)	1,380円
2018年4月	100円
2018年5月	100円
2018年6月	100円
2018年7月	100円
2018年8月	100円
2018年9月	100円
2018年10月	100円
2018年11月	100円
2018年12月	100円
2019年1月	100円
2019年2月	100円
2019年3月	100円

(注) 分配金は税引前の数値です。
(豪ドルクラス受益証券)

	10,000口当たり分配金
第9会計年度(2011年11月14日-2012年8月31日)	600円
第10会計年度(2012年9月1日-2013年8月31日)	720円
第11会計年度(2013年9月1日-2014年8月31日)	720円
第12会計年度(2014年9月1日-2015年8月31日)	825円
第13会計年度(2015年9月1日-2016年8月31日)	900円
第14会計年度(2016年9月1日-2017年8月31日)	900円
第15会計年度(2017年9月1日-2018年8月31日)	900円
2018年4月	75円
2018年5月	75円
2018年6月	75円
2018年7月	75円
2018年8月	75円
2018年9月	75円
2018年10月	75円
2018年11月	75円
2018年12月	75円
2019年1月	75円
2019年2月	75円
2019年3月	75円

(注) 分配金は税引前の数値です。

収益率の推移

以下の内容が追加されます。

(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(%) = $100 \times (a - b) / b$
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(2018年3月末日)の純資産価格(分配落の額)

(ブラジルレ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(%) = $100 \times (a - b) / b$
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(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)

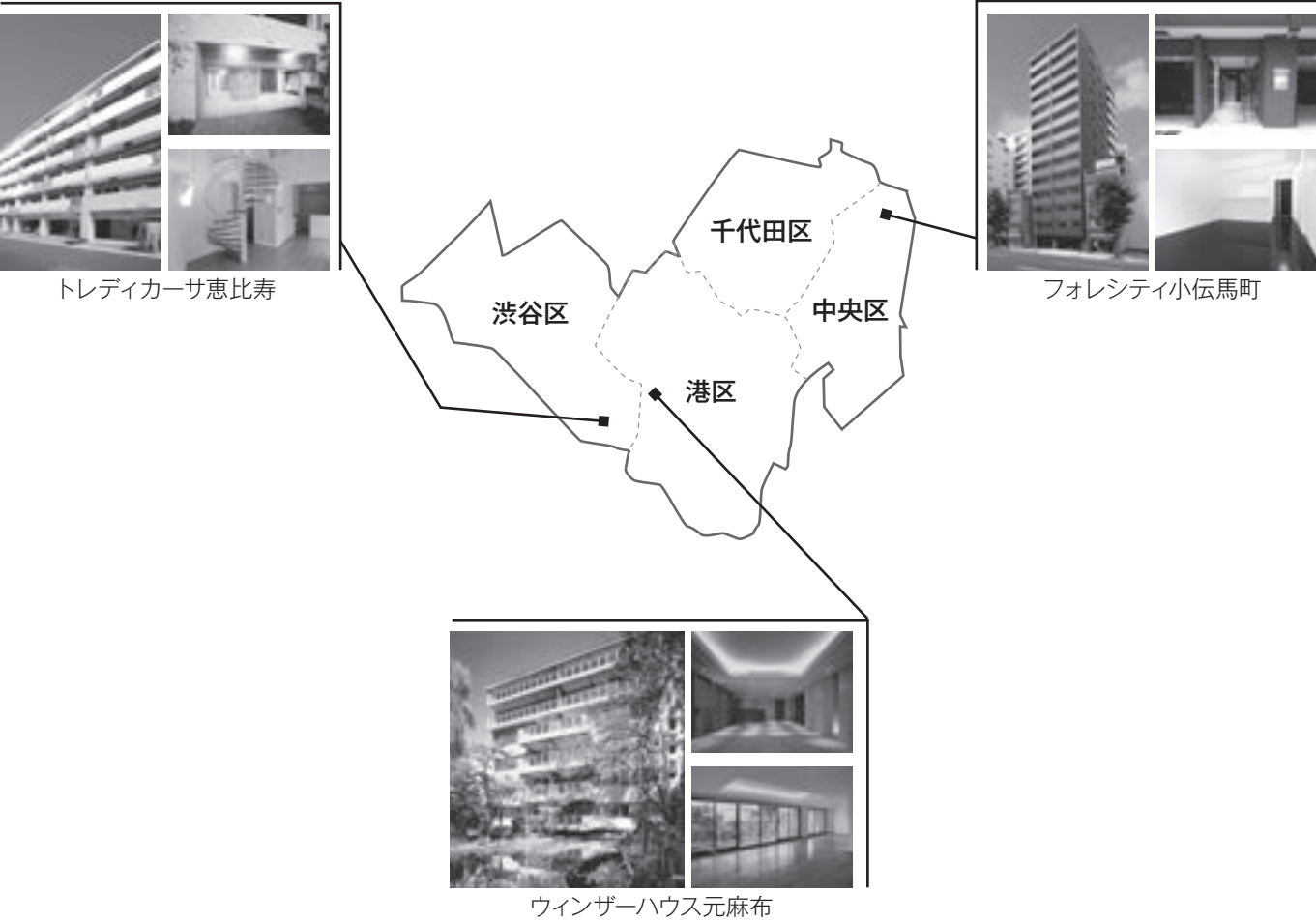
計算期間	収益率(注)
2018年4月1日から2019年3月末日まで	5.72%

(注) 収益率(%) = $100 \times (a - b) / b$
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(2018年3月末日)の純資産価格(分配落の額)

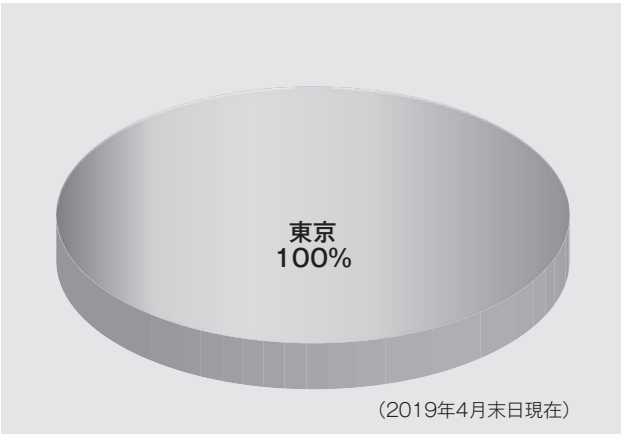
運用実績の記載に係る注記事項

当ファンドの運用実績はあくまで過去の実績であり、将来の運用成果を約束するものではありません。

ポートフォリオの概要



都内にポートフォリオの 100%を保有



※直近の不動産鑑定評価額の総額に対する地域別割合を記載しております。

■加重平均面積稼働率

97.7%

(2019年3月末日現在)

※各収益源物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しております。

■加重平均築年数

14.0年

(2019年4月末日現在)

※各収益源物件の築年数を月末の不動産鑑定評価額の割合により加重平均した数値です。

収益源物件の概要

	物件名	物件所在地	竣工	概要	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	
								委託調査会社 (注3)	PML 値 (注4)
1	ウィンザーハウス元麻布	東京都港区	2002 年 8 月	国内外の富裕層向け高級賃貸マンション	株式会社ハウスメイトパートナーズ / サンデミリオン・プロパティ合同会社	パス・スルー	100%	②	4.8%
2	フォレシティ桜新町α	東京都世田谷区	2007 年 2 月	1R～2LDKの賃貸マンション	エイブル保証株式会社	パス・スルー	98%	②	5.0%
3	フォレシティ洗足	東京都大田区	2007 年 2 月	1DK、1LDKの賃貸マンション	株式会社ハウスメイトパートナーズ /ー	直接賃貸	92%	②	5.4%
4	フォレシティ大岡山	東京都大田区	2007 年 3 月	1R～2LDKの賃貸マンション	株式会社ハウスメイトパートナーズ /ー	直接賃貸	98%	②	4.5%
5	フォレシティ小伝馬町	東京都中央区	2007 年 11 月	1K～2LDKの賃貸マンション	株式会社ハウスメイトパートナーズ	パス・スルー	99%	②	5.0%
6	トレディカーサ恵比寿	東京都渋谷区	2003 年 11 月	STUDIO、1LDK、1Kの店舗付賃貸マンション	株式会社ハウスメイトパートナーズ	パス・スルー	95%	②	10.1%
7	FLEG 池尻	東京都世田谷区	2005 年 9 月	1R、1LDK(メゾネットタイプ) の賃貸マンション	株式会社ベスト・プロパティ	パス・スルー	100%	②	4.5%
8	FLEG 恵比寿secondo	東京都渋谷区	2005 年 9 月	全戸 1LDK の店舗付賃貸マンション	株式会社ベスト・プロパティ	パス・スルー	100%	①	6.15%
9	FLEG 自由が丘	東京都目黒区	2005 年 8 月	1R、1LDK、1LDK(メゾネットタイプ) の店舗付賃貸マンション	株式会社ベスト・プロパティ	パス・スルー	100%	①	9.35%

(注1)「マスターリース種別」の欄には信託受託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、2019 年 3 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) 委託調査会社は、①損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社、②株式会社あぼろ建築舎です。

(注4) 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 年間に於いて 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。

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	ウィンザーハウス元麻布	2,420	17.9%
2	フォレシティ桜新町α	1,200	8.9%
3	フォレシティ洗足	1,180	8.7%
4	フォレシティ大岡山	1,990	14.7%
5	フォレシティ小伝馬町	1,460	10.8%
6	トレディカーサ恵比寿	3,280	24.2%
7	FLEG 池尻	796	5.9%
8	FLEG 恵比寿 secondo	508	3.8%
9	FLEG 自由が丘	699	5.2%

（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 2019 年 2 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。したがって、合計の数字が一致しない場合があります。

税金

税金は表に記載の時期に適用されます。
以下の表は、個人投資者の源泉徴収時の税率であり、課税方法等により異なる場合があります。

時期	項目	税金
分配時	所得税および地方税	配当所得として課税 分配金に対して 20.315%
換金（買戻し） 時および償還時	所得税および地方税	譲渡所得として課税 換金（買戻し）時および償還時の差益（譲渡益）に対して 20.315%

- 上記は、2019 年 5 月末日現在のものです。税率に関しては、平成 50 年 1 月 1 日以後は 20%となります。今後も税法が改正された場合等には、税率等が変更される場合があります。
- 法人の場合は上記とは異なります。
- 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。



FC ファンド-レジット不動産証券投資信託 ＜通貨選択型＞

円クラス (円建て)

ブラジルリアルクラス (円建て)

豪ドルクラス (円建て)



FC Fund - RESIT Real Estate Securities Investment Trust ケイマン籍／契約型／外国投資信託

＜管理会社＞	FC インベストメント・リミテッド 2003 年 9 月にケイマン諸島において設立。 当ファンドの資産の管理・運用業務を行います。 管理会社の資本金は 5,000 万円です。 管理会社は、当ファンドを含むケイマン籍契約型投資信託 5 本（純資産総額：32,648,440.35 米ドル、5,336,286,324 円）の管理および運用を行っています。（2018 年 12 月末日現在）
＜受託会社＞	CIBC バンク・アンド・トラスト・カンパニー（ケイマン）リミテッド 当ファンドの受託業務を行います。
＜保管会社 ／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. 当ファンドの資産の保管業務、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を行います。
＜販売会社 ／代行協会員＞	藍澤證券株式会社 日本における受益証券の販売会社および代行協会員としての業務を行います。

- ・ご購入にあたっては本書の内容を十分にお読みください。
- ・当ファンドに関するより詳細な情報を含む投資信託説明書（請求目論見書）が必要な場合は、販売会社または販売取扱会社にご請求いただければ当該販売会社または販売取扱会社を通じて交付されます。なお、請求を行った場合には、投資者がその旨を記録しておくこととされております。
- ・また、EDINET（金融庁の開示書類閲覧ホームページ）で有価証券届出書等が開示されておりますので、詳細情報の内容は WEB サイト（<http://disclosure.edinet-fsa.go.jp/>）でもご覧いただけます。

- ・この交付目論見書は、金融商品取引法第 13 条の規定に基づく目論見書です。この交付目論見書により行う FC ファンド-レジット不動産証券投資信託（以下「当ファンド」といいます。）の受益証券の募集については、管理会社は、金融商品取引法（昭和 23 年法第 25 号）第 5 条の規定により有価証券届出書を 2019 年 2 月 28 日に関東財務局長に提出しており、2019 年 3 月 1 日にその届出の効力が生じております。
- ・当ファンドの受益証券の 1 口当たり純資産価格は、当ファンドに組み入れられる有価証券などの値動き（ひいては収益源物件の収益状況）のほか為替相場の変動による影響を受けます。したがって、1 口当たり純資産価格は変動しますので、元本が保証されているものではありません。これら運用による損益はすべて投資者の皆様へ帰属いたします。
- ・当ファンドは必ずしもすべての投資者にとって適切な金融商品であるというわけではありません。適切な金融商品は投資者ご自身の投資目的、投資経験、保有資産規模等により異なります。したがって、投資に関する最終決定は、それらを考慮の上、投資者ご自身でなさるようお願いいたします。

ファンドの目的

当ファンドの投資目的は、主に当ファンドの資産をレジット・アルファ・インクが発行する利益参加型社債^(注1) および RFJ 合同会社が発行する社債^(注2) へ投資することにより、各対象匿名組合^(注3) の営業者が匿名組合出資を用いて営む不動産関連資産^(注4) に投資を行う事業^(注5) 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。

(注1) 「利益参加型社債」とは、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をいいます。一額面当たりの利益参加型社債のクーポンは、レジット・アルファ・インク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・インクの費用を差し引いた額（ただし、0 円以上）（繰越欠損金額を填補した後の金額）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利益参加型社債数で除した額とします。

(注2) 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。

(注3) 「対象匿名組合」とは、日本の商法に基づき匿名組合員たるレジット・アルファ・インクおよび RFJ 合同会社（以下「本件社債発行会社」といいます。）と各営業者との間で組成される「匿名組合」をいいます。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。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。生じた利益は、営業者により匿名組合員に分配されます。

(注4) 「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。

①不動産信託の受益権②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③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④不動産に関連する貸付債権⑤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」）⑥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⑦商業用不動産担保证券（「CMBS」）

(注5) レジット・アルファインクおよび RFJ 合同会社は、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。

ファンドの特色

1. 社債への投資を通じて、日本所在の不動産に投資します。

当ファンドは、ケイマン諸島法に基づいて設定された、契約型外国投資信託です。

2. 原則として不動産収益から費用を差し引いた額から毎月分配されます。

当ファンドの分配金の額は、管理会社がその裁量により決定します。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(以下「J-REIT 等」といいます。)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。

3. 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。

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。

4. 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。各クラス間でスイッチングが可能です。



管理会社は、受益証券の発行により調達した資金をレジット・アルファ・インクが発行する利益参加型社債およびRFJ 合同会社の発行する社債に対して投資します。本件社債発行会社は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。）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、収益源物件に投資します。

また、当ファンドは、ケイマン諸島の法律の下で設立されたリミテッド・パートナーシップを通じて、J-REIT 等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。

匿名組合を通じた投資資金の流れ



収益の流れ



<投資政策委員会の検討事項>

- ①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
- ②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
- ③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
- ④その他上記に付帯する一切の事項

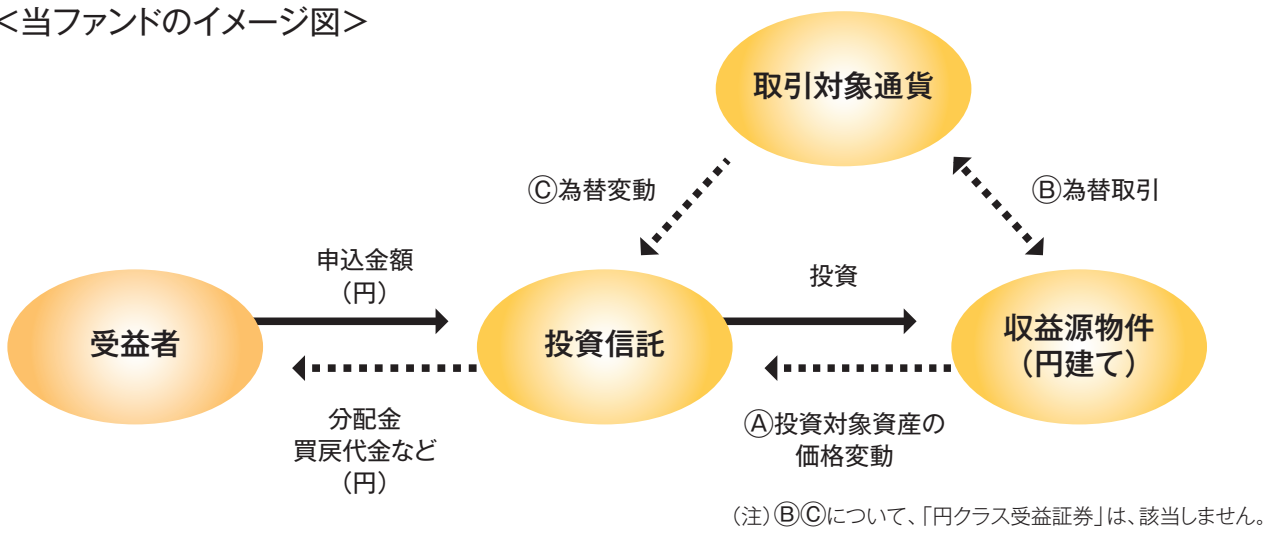
通貨選択型ファンドの収益のイメージ

●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。

当ファンドの投資対象は、原則として円建て資産であり、当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、下記の通りです。

- ①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」
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」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」を負担することになります。
- ②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。

＜当ファンドのイメージ図＞



●当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。

		(A)	(B)	(C)
収益の源泉	=	収益源物件の価格、賃料等の値上がり／値下がり	+ 為替取引によるプレミアム(金利差相当分の収益)／為替取引によるコスト(金利差相当分の費用)	+ 為替差益／差損
収益を得られるケース		・不動産価格、賃料等の上昇等 収益源物件の価格の上昇	取引対象通貨の短期金利 > 日本円の短期金利 プレミアム(金利差相当分の収益)の発生	・日本円に対して取引対象通貨高 為替差益の発生
損失やコストが発生するケース		・不動産価格、賃料等の下落等 収益源物件の価格の下落	取引対象通貨の短期金利 < 日本円の短期金利 コスト(金利差相当分の費用)の発生 ※「円クラス受益証券」を除きます。	・日本円に対して取引対象通貨安 為替差損の発生 ※「円クラス受益証券」を除きます。

(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。

投資制限

管理会社は、当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。

1. 空売りの制限
空売りを行なった有価証券の時価総額は当ファンドの純資産総額を超えてはなりません。
2. 借入の制限
当ファンドは、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。
3. 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など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。
4. 利害関係人との取引禁止
管理会社は、当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、当該取引が当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(i)公に入手可能な相場に基づき決定された価格、または(ii)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. 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。）。
6. 株式投資の制限
当ファンドの株式に対する投資は、当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、当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れの時点で、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。

分配方針

管理会社はその裁量で当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。当ファンドの分配金の額は、管理会社がその裁量により決定します。ただし、収益源物件および J-REIT 等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。

運用体制

1. 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。
2. 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な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。
3. 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。

[収益分配金に関する留意事項]

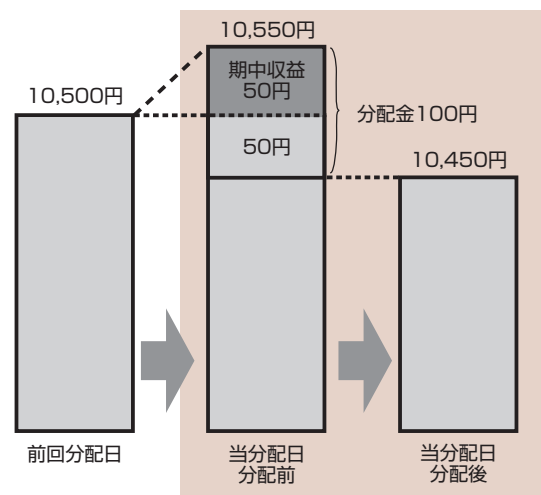
- 分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、1口当たり純資産価格は下がります。



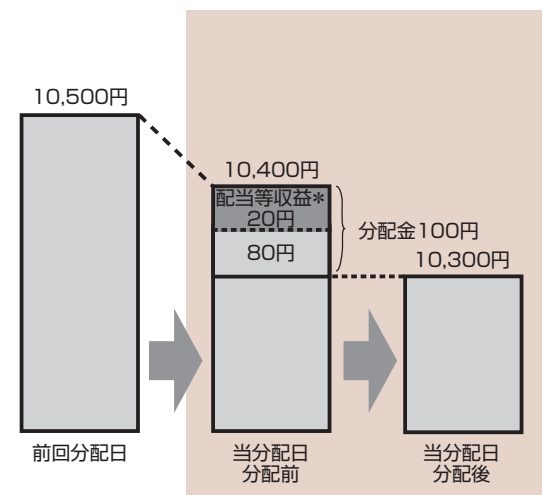
- 分配金は、分配計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合があります。その場合、当分配日の1口当たり純資産価格は前回分配日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも分配計算期間における当ファンドの収益率を示すものではありません。

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）

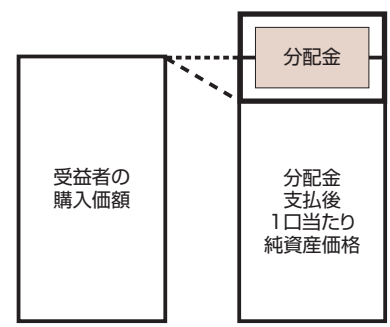


（注）「配当等収益」には、為替取引によるプレミアム（金利差相当分の収益）を含みます。

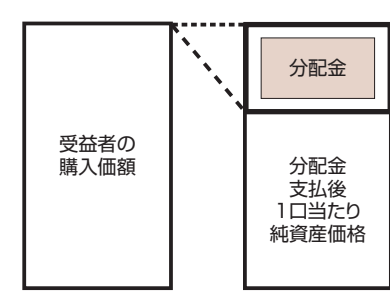
（注）上図表はイメージ図であり、実際の分配金額や10,000口当たり純資産価格を示唆するものではありませんのでご留意下さい。分配金は、ファンドごとに、その分配方針に基づき支払われます。

- 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。

1口当たり純資産価格は、組み入れた有価証券等の値動きおよび為替相場の変動等により上下します。したがって、投資元本が保証されているものではなく、1口当たり純資産価格の下落により損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。運用による損益はすべて投資者に帰属します。投資信託は、預貯金と異なります。

当ファンドに関連する主要なリスクは以下の通りです。下記に掲げられたリスク要因は、当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。

■当ファンドの商品性・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、主にレジット・アルファ・インクが発行する利益参加型社債およびRFJ合同会社が発行する社債（以下「本件社債」といいます。）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。

〈不動産関連資産からの収益が当ファンドの受益者に対する支払に満たないリスク〉

当ファンドは、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、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当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、当ファンドの1口当たり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。

〈資産評価に関するリスク〉

当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、当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当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。

〈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〉

当ファンドが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当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、当ファンドにはレバレッジが掛けられているといえます。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、当ファンドは、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、価値下落リスクにさらされやすくなります。

上記に加えて、当ファンドには、主に不動産関連資産からの収益に依存しているリスク、当ファンドの関係者以外の者へ依存しているリスク、手数料および報酬に関するリスクといった商品性・関係者に関するリスクがあります。

■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になります。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。

〈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。当ファンドについての借入は、その純資産総額の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など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、利息の支払および当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。

上記に加えて、当ファンドには、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、不動産信託の受益権の共有等に関するリスクといった不動産関連資産に関するリスクがあります。

■不動産に関するリスク

〈不動産の流動性・取引コスト等に関するリスク〉

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、営業者ひいては当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。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、その結果、営業者の投資方針に従った運用ができず、当ファンドの収益等が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。

上記に加えて、当ファンドには、不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク、共有物件に関するリスク、区分所有物件に関するリスク、開発物件に関するリスク、火災、地震、台風その他の自然災害・偶発的事故に関するリスクといった不動産に関するリスクがあります。

■税制の変更にに関するリスク

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、当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当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、その結果当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。たとえば、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れを行った場合などは再借入れコストが高くなり、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当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

当ファンドは、間接的に J-REIT へ投資します。したがって、保有不動産に関するリスク、流動性に関するリスク、金利変動に関するリスク、信用リスク、J-REIT に関する法制度（税制・会計制度等）に関するリスク、関係者に関するリスク、J-REIT の増資および合併等に関するリスクがあります。

■為替変動リスク

当ファンドの投資対象は、原則として円建て資産であり、当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、当ファンドは、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、当ファンドは、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などの理由から、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、1口当たり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。

その他の留意点

当ファンドの取引に関しては、金融商品取引法第 37 条の 6 の規定（いわゆるクーリング・オフ）の適用はありません。

リスクの管理体制

管理会社は、適用法令ならびに当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・インク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。

当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います。当ファンドは、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います。

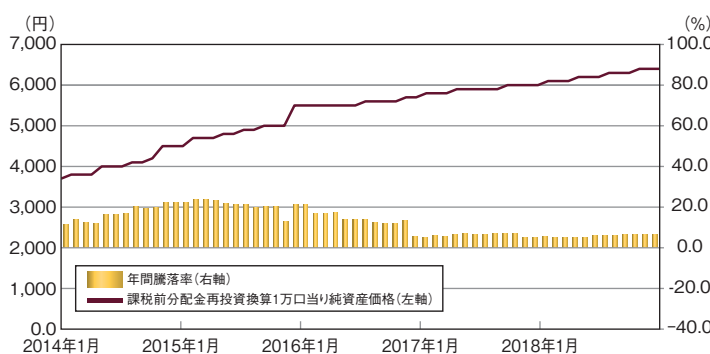
リスクに関する参考情報

グラフは、当ファンドの投資リスクをご理解いただくための情報の一つとしてご利用ください。

当ファンドの課税前分配金再投資換算 1 万口当たり純資産価格・年間騰落率の推移

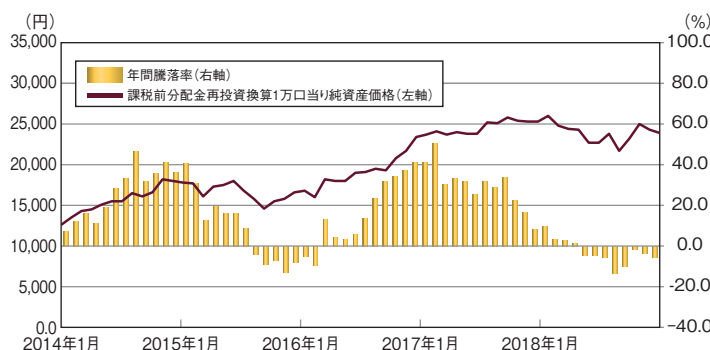
2014 年 1 月～2018 年 12 月の 5 年間に於ける当ファンドの分配金再投資換算 1 万口当たり純資産価格（各月末時点）と、年間騰落率（各月末時点）の推移を示したものです（なお、ブラジルリアルクラス受益証券および豪ドルクラス受益証券は、2011 年 11 月 14 日に設定されました。）。

円クラス受益証券

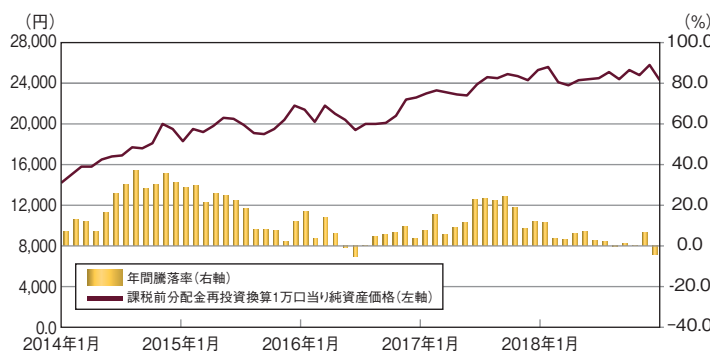


(注) 2011 年 10 月 20 日において、円クラス受益証券は、10,000 分の 1 に分割されました。したがって、同日前は 1 口当たり純資産価格となります。以下同じです。

ブラジルリアルクラス受益証券

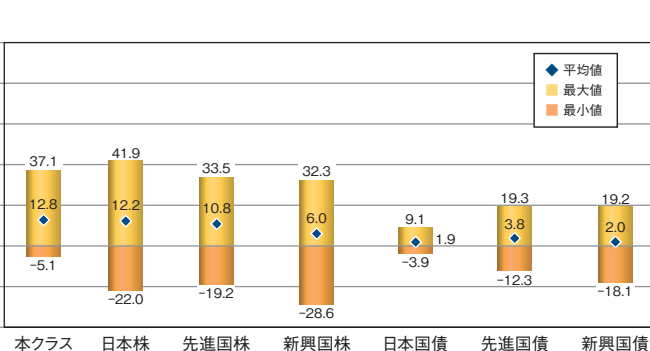
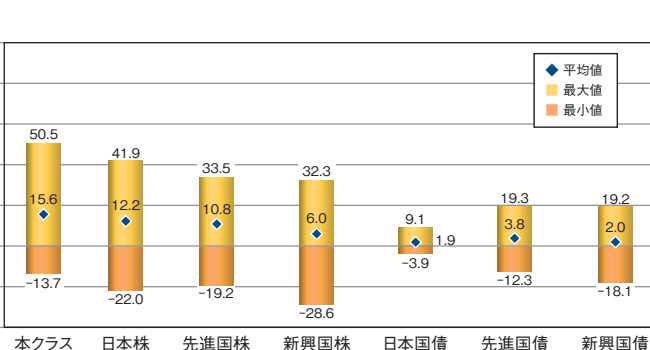
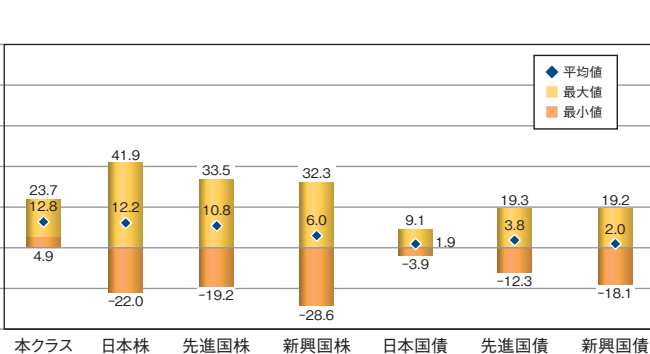


豪ドルクラス受益証券



当ファンドと代表的な資産クラスとの年間騰落率の比較

このグラフは、当ファンドと代表的な資産クラスを定量的に比較できるように作成したもので、左のグラフと同じ期間における年間騰落率（各月末時点）の平均と振れ幅を、当ファンドと代表的な資産クラスとの間で比較したものです。



出所：Bloomberg L.P. および指数提供会社のデータを基に
FC インベストメント・リミテッドが作成

※課税前分配金再投資換算 1 口当たり純資産価格は、税引前の分配金を分配時に当ファンドへ再投資したとみなして算出したものです。ただし、円クラス受益証券の課税前分配金再投資換算 1 口当たり純資産価格は、税引前の分配金を分配金決定時（各月末）に当ファンドへ再投資したとみなして算出したものです。

- ※当ファンドの年間騰落率（各月末時点）は、各月末とその1年前における課税前分配金再投資換算1万口当たり純資産価格を対比して、その騰落率を算出したものです。設定から1年未満の時点では算出されません。
- ※代表的な資産クラスの年間騰落率（各月末時点）は、各月末とその1年前における下記の指数の値を対比して、その騰落率を算出したものです。
- ※当ファンドと代表的な資産クラスとの年間騰落率の比較は、上記の5年間の各月末時点における年間騰落率を用いて、それらの平均・最大・最小をグラフにして比較したものです。
- ※当ファンドの課税前分配金再投資換算1万口当たり純資産価格および年間騰落率は、実際の1万口当たり純資産価格およびそれに基づいて計算した年間騰落率とは異なる場合があります。
- ※当ファンドは代表的な資産クラスの全てに投資するものではありません。

○各資産クラスの指数

日本株…TOPIX（配当込み）

先進国株…ラッセル先進国（除く日本）大型株インデックス

新興国株…S&P 新興国総合指数

日本国債…BBG バークレイズE1年超日本国債指数

先進国債…FTSE 世界国債インデックス（除く日本、円ベース）

新興国債…FTSE 新興国市場国債インデックス（円ベース）

（注）ラッセル先進国（除く日本）大型株インデックスおよびS&P 新興国総合指数は、Bloomberg L.P. が円換算しています。

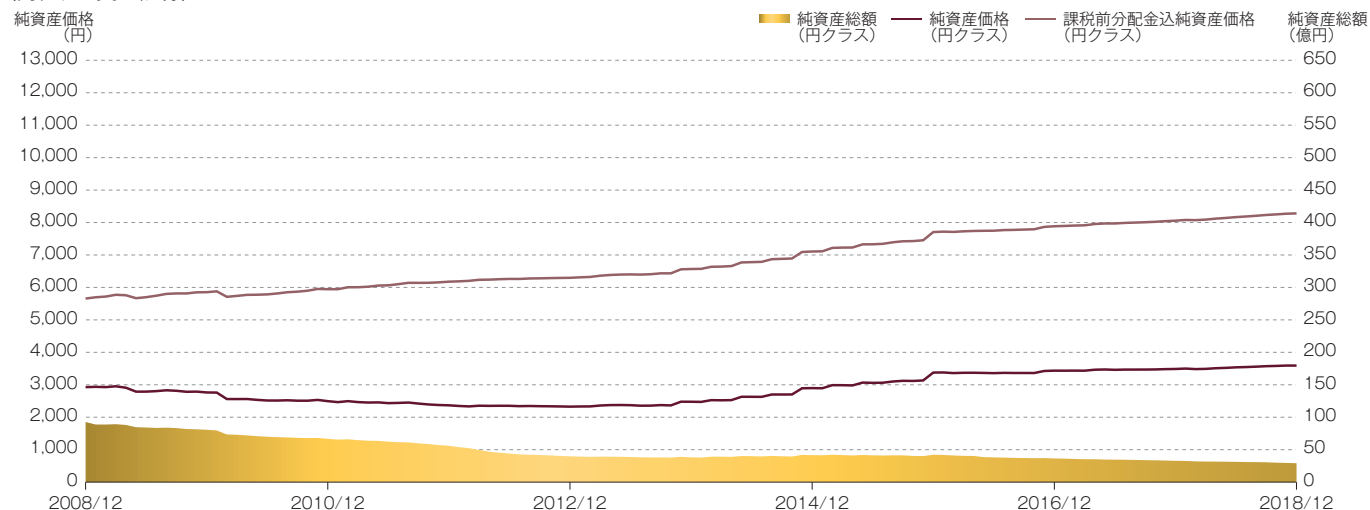
TOPIX（東証株価指数）は、株式会社東京証券取引所（株東京証券取引所）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利は、(株)東京証券取引所が有しています。なお、当ファンドは、(株)東京証券取引所により提供、保証または販売されるものではなく、(株)東京証券取引所は、当ファンドの発行または売買に起因するいかなる損害に対しても、責任を有しません。

ラッセル・インデックスに関連する登録商標、トレードマーク、サービスマークおよび著作権等の知的財産権、指数値の算出、利用その他一切の権利は、ラッセル・インベストメントに帰属します。インデックスは資産運用管理の対象とはなりません。またインデックス自体は直接的に投資の対象となるものではありません。

FTSE 世界国債インデックスおよび**FTSE 新興国市場国債インデックス**はFTSE Fixed Income LLCにより開発、算出および公表されている債券インデックスです。

純資産総額および純資産価格の推移

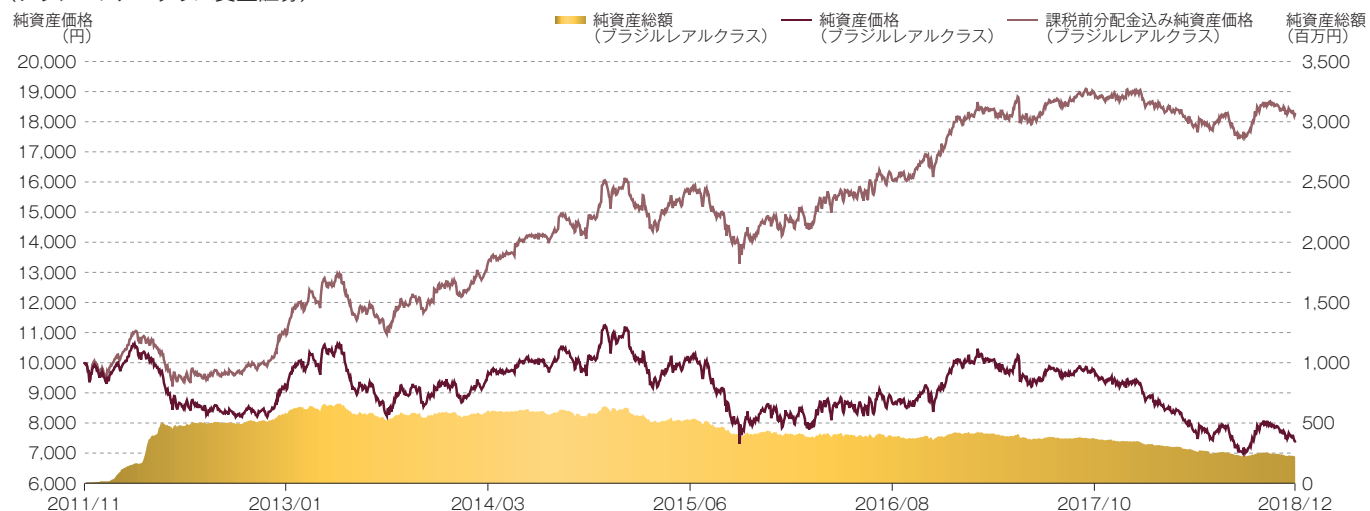
(円クラス受益証券)



(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。

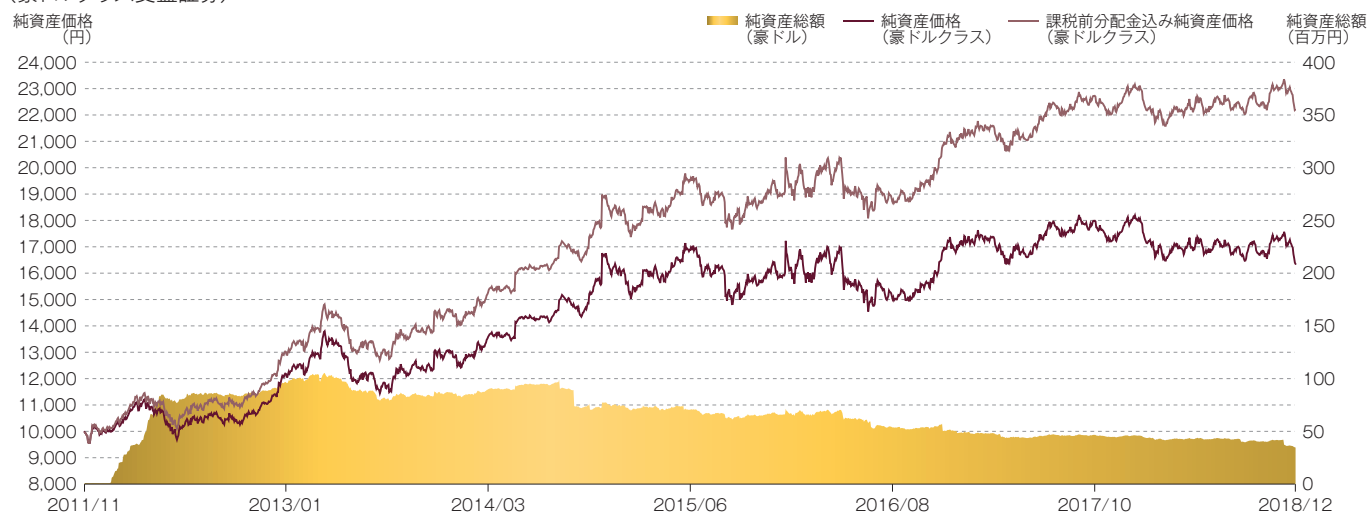
(注 2) 2011 年 10 月 20 日において、円クラス受益証券は、10,000 分の 1 に分割されました。以下同じです。

(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。

資産別および地域別の投資状況

(2018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	2,972,128,956	58.97%
	日本	1,664,351,103	33.02%
リミテッド・パートナーシップ持分	ケイマン諸島	198,520,133	3.94%
現金・その他の資産 (負債控除後)		204,947,936	4.07%
合計 (純資産総額)		5,039,948,128	100.00%

(注1) 投資比率とは、当ファンドの純資産総額に対する当該資産の時価の比率をいいます。以下同じです。

(注2) 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。

投資有価証券の主要銘柄

(i) 社債

(2018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	16,850,000,000	16,850,000,000	2,972,118,956	58.97%
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	1,401,558,824	27.81%
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	262,792,279	5.21%
4	RESIT ALFA INC LIMITED RECOURSE SPECIAL PERFORMANCE NOTES	社債	-	-	10,000	10,000	10,000	0.00%

(注) 2018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	88.37%
2	不動産に関連する貸付債権	0.72%
3	現金・その他の資産 (負債控除後)	2.90%

(ii) リミテッド・パートナーシップ持分

(2018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	228,000,000	228,000,000	198,520,133	198,520,133	3.94%

(注) 2018年12月末日現在、当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。

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	691,000	21,421,000	0.43%
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	616,000	19,096,000	0.38%
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	144,400	13,862,400	0.28%
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	219,500	12,731,000	0.25%
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	170,200	11,573,600	0.23%
6	日本プロロジスリート投資法人	日本	J-REIT	48	233,879	11,226,177	231,900	11,131,200	0.22%
7	オリックス不動産投資法人	日本	J-REIT	61	169,968	10,368,047	182,400	11,126,400	0.22%
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	111,900	9,511,500	0.19%
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	302,500	9,075,000	0.18%

分配の推移

(円クラス受益証券)

	1口当たり分配金(注2)
第6会計年度(2008年9月1日-2009年8月31日)	360円
第7会計年度(2009年9月1日-2010年8月31日)	360円
第8会計年度(2010年9月1日-2011年8月31日)	360円
第9会計年度(2011年9月1日-2012年8月31日)	240円
第10会計年度(2012年9月1日-2013年8月31日)	120円
第11会計年度(2013年9月1日-2014年8月31日)	120円
第12会計年度(2014年9月1日-2015年8月31日)	120円
第13会計年度(2015年9月1日-2016年8月31日)	120円
第14会計年度(2016年9月1日-2017年8月31日)	120円
第15会計年度(2017年9月1日-2018年8月31日)	120円
2018年1月	10円
2018年2月	10円
2018年3月	10円
2018年4月	10円
2018年5月	10円
2018年6月	10円
2018年7月	10円
2018年8月	10円
2018年9月	10円
2018年10月	10円
2018年11月	10円
2018年12月	10円

(注1) 分配金は税引前の数値です。

(注2) 2011年11月以降は、10,000口当たりの金額を記載しています。

(ブラジルリアルクラス受益証券)

	10,000口当たり分配金
第9会計年度(2011年11月14日-2012年8月31日)	1,300円
第10会計年度(2012年9月1日-2013年8月31日)	1,560円
第11会計年度(2013年9月1日-2014年8月31日)	1,560円
第12会計年度(2014年9月1日-2015年8月31日)	1,560円
第13会計年度(2015年9月1日-2016年8月31日)	1,560円
第14会計年度(2016年9月1日-2017年8月31日)	1,560円
第15会計年度(2017年9月1日-2018年8月31日)	1,380円
2018年1月	130円
2018年2月	130円
2018年3月	100円
2018年4月	100円
2018年5月	100円
2018年6月	100円
2018年7月	100円
2018年8月	100円
2018年9月	100円
2018年10月	100円
2018年11月	100円
2018年12月	100円

(注) 分配金は税引前の数値です。

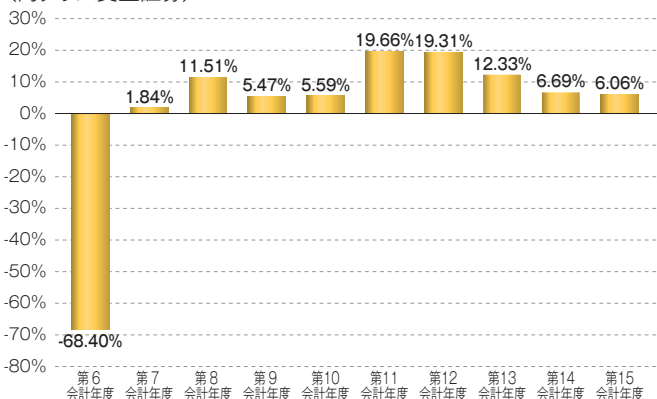
(豪ドルクラス受益証券)

	10,000口当たり分配金
第9会計年度(2011年11月14日-2012年8月31日)	600円
第10会計年度(2012年9月1日-2013年8月31日)	720円
第11会計年度(2013年9月1日-2014年8月31日)	720円
第12会計年度(2014年9月1日-2015年8月31日)	825円
第13会計年度(2015年9月1日-2016年8月31日)	900円
第14会計年度(2016年9月1日-2017年8月31日)	900円
第15会計年度(2017年9月1日-2018年8月31日)	900円
2018年1月	75円
2018年2月	75円
2018年3月	75円
2018年4月	75円
2018年5月	75円
2018年6月	75円
2018年7月	75円
2018年8月	75円
2018年9月	75円
2018年10月	75円
2018年11月	75円
2018年12月	75円

(注) 分配金は税引前の数値です。

収益率の推移

(円クラス受益証券)



(注) 収益率(%) = $100 \times (a - b) / b$

a = 当該会計年度最終日の1口当たり純資産価格(当該会計年度の分配金の合計額(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1口当たり純資産価格(分配額の額)

※ただし、第一会計年度の場合は、当初発行価格(10,000円)

(ブラジルリアルクラス受益証券)

計算期間	収益率(注)
第9会計年度	-3.49%
第10会計年度	18.86%
第11会計年度	43.02%
第12会計年度	-2.90%
第13会計年度	21.09%
第14会計年度	27.14%
第15会計年度	-12.13%

(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(当該期間末日確定、翌月支払分を含みます。))を加えた額

b = 当初募集価格(1円)

(豪ドルクラス受益証券)

計算期間	収益率(注)
第9会計年度	10.21%
第10会計年度	17.58%
第11会計年度	36.13%
第12会計年度	8.29%
第13会計年度	4.48%
第14会計年度	22.09%
第15会計年度	-0.19%

(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(当該期間末日確定、翌月支払分を含みます。))を加えた額

b = 当初募集価格(1円)

運用実績の記載に係る注記事項

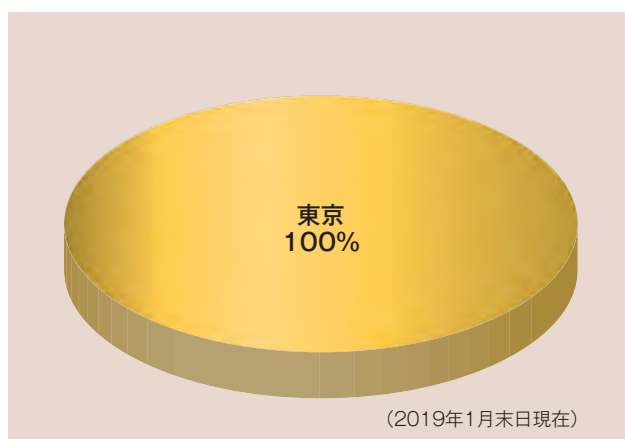
当ファンドの運用実績はあくまで過去の実績であり、将来の運用成果を約束するものではありません。

追加的記載事項

ポートフォリオの概要



都内にポートフォリオの100%を保有



※直近の不動産鑑定評価額の総額に対する地域別割合を記載しております。

■加重平均面積稼働率

97.2%

(2018年12月末日現在)

※各収益源物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しております。

■加重平均築年数

13.7年

(2019年1月末日現在)

※各収益源物件の築年数を月末の不動産鑑定評価額の割合により加重平均した数値です。

収益源物件の概要

	物件名	物件所在地	竣工	概要	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	
								委託調査 会社 (注3)	PML 値 (注4)
1	ウィンザーハウス 元麻布	東京都 港区	2002 年 8 月	国内外の富裕層向け 高級賃貸マンション	株式会社ハウスメイ トパートナーズ / サンテミリオン・プロ パティ合同会社	パス・スルー	100%	②	4.8%
2	フォレシティ桜新町a	東京都 世田谷区	2007 年 2 月	1R~2LDKの 賃貸マンション	エイブル保証株式会 社	パス・スルー	98%	②	5.0%
3	フォレシティ洗足	東京都 大田区	2007 年 2 月	1DK、1LDKの 賃貸マンション	株式会社ハウスメイ トパートナーズ /ー	直接賃貸	91%	②	5.4%
4	フォレシティ大岡山	東京都 大田区	2007 年 3 月	1R~2LDKの 賃貸マンション	株式会社ハウスメイ トパートナーズ /ー	直接賃貸	98%	②	4.5%
5	フォレシティ小伝馬町	東京都 中央区	2007 年 11 月	1K~2LDKの 賃貸マンション	株式会社ハウスメイ トパートナーズ	パス・スルー	100%	②	5.0%
6	トレディカーサ恵比寿	東京都 渋谷区	2003 年 11 月	STUDIO、 1LDK、1Kの 店舗付賃貸マンション	株式会社ハウスメイ トパートナーズ	パス・スルー	94%	②	10.1%
7	FLEG 池尻	東京都 世田谷区	2005 年 9 月	1R、1LDK(メゾネット タイプ)の賃貸マンション	株式会社ベスト・ブ ロパティ	パス・スルー	100%	②	4.5%
8	FLEG 恵比寿 secondo	東京都 渋谷区	2005 年 9 月	全戸 1LDK の店舗付 賃貸マンション	株式会社ベスト・ブ ロパティ	パス・スルー	89%	①	6.15%
9	FLEG 自由が丘	東京都 目黒区	2005 年 8 月	1R、1LDK、1LDK(メ ゾネットタイプ)の店 舗付賃貸マンション	株式会社ベスト・ブ ロパティ	パス・スルー	100%	①	9.35%

(注1)「マスターリース種別」の欄には信託受託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に支払うものを「パス・スルー」、エンドテナントの賃料にかかわらず、マスターリース会社が信託受託者に一定金額を支払うものを「賃料保証」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、2018 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)委託調査会社は、①損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社、②株式会社あぼろ建築舎です。

(注4)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。

(注5)住宅部分についてのみの保証となります。

収益源物件の鑑定評価額

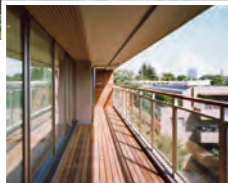
	物件名	不動産鑑定評価額(百万円) (注1)	投資比率(注2)
1	ウィンザーハウス元麻布	2,420	17.9%
2	フォレシティ桜新町α	1,200	8.9%
3	フォレシティ洗足	1,180	8.7%
4	フォレシティ大岡山	1,990	14.7%
5	フォレシティ小伝馬町	1,460	10.8%
6	トレディカーサ恵比寿	3,280	24.2%
7	FLEG 池尻	796	5.9%
8	FLEG 恵比寿 secondo	508	3.8%
9	FLEG 自由が丘	699	5.2%

(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 2018 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。したがって、合計の数字が一致しない場合があります。

Windsor House Motoazabu

ウィンザーハウス元麻布



営業者名 : サンテミリオン・プロパティ合同会社
 営業者の投資対象不動産関連資産 : 下記物件を信託財産とする信託受益権
 受託銀行 : みずほ信託銀行株式会社
 物件名 : ウィンザーハウス元麻布
 物件所在地 : 東京都港区元麻布2丁目10番25号
 交通 : 東京メトロ日比谷線「広尾」駅 徒歩13分
 東京メトロ南北線「麻布十番」駅 徒歩10分
 都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅 徒歩10分
 竣工 : 2002年8月
 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造・地上6階
 戸数 : 10戸
 駐車場 : 10台
 施工 : 佐藤工業株式会社
 デベロッパー : 株式会社サンウッド
 物件環境 : 都心中心部に位置し、交通利便性・集客施設への接近性にも優れており、有栖川公園に近いなど高級住宅地としての知名度が高く、地域的なステイタス性、ブランド力が強い地域です。そのため、賃貸需要者の中心は国内外の富裕層ですが、従来から各国大使館が数多く存し、インターナショナルスクールをはじめとする外国人向けの施設も多数存することから、特に外資系企業の役員クラスを中心とした外国人富裕層からの賃貸需要が堅調です。

概要（建築タイプ）：国内外の富裕層向け高級賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	169.56 ~ 263.38	4	3BED
B	290.61	4	4BED+メイドルーム+ファミリールーム
C	237.38	2	4BED+ファミリールーム

Tre di Casa Ebisu

トレディカーサ恵比寿



営業者名 : リラ・プロパティ合同会社
 営業者の投資対象不動産関連資産 : 下記物件を信託財産とする信託受益権
 受託銀行 : 三井住友信託銀行株式会社
 物件名 : トレディカーサ恵比寿
 物件所在地 : 東京都渋谷区東3丁目17番12号
 交通 : JR山手線・JR埼京線「恵比寿」駅 徒歩3分
 東京メトロ日比谷線
 竣工 : 2003年11月
 構造・階数 : 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造
 地下1階地上10階
 戸数 : 71戸（住戸70戸、店舗1戸）
 駐車場 : 5台
 施工 : 株式会社ビーエス三菱
 デベロッパー : 三菱商事株式会社
 物件環境 : 「恵比寿」駅周辺は1990年代から「恵比寿ガーデンプレイス」や「アトレ恵比寿」が所在しており、その後も「Q PLAZA EBISU」、「CONZE」、「アトレ恵比寿西館」等多様な商業施設が開業するなど繁華性が

高いです。また、周辺地域は個性的な店舗が集積する代官山エリアへも徒歩圏内にあるなど、高い利便性及び商業性を有しており、知名度は高く地域選好性が強い地域です。この中で近隣地域は「恵比寿」駅から徒歩約3分と交通利便性・都心接近性が優る一方で、比較的閑静な居住環境を有します。以上のような地域の特性を受けて、都心通勤者である単身者およびDINKSのほかSOHOとして安定した需要が見込まれます。

概要（建築タイプ）：STUDIO、1LDKの店舗付賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	26.37 ~ 42.26	53	STUDIO
B	45.07 ~ 53.62	10	1LDK
C	57.70 ~ 74.88	5	1LDK（メゾネット）
D	364.18	1	店舗
E	28.54	2	1K

ForeCity Ōokayama

フォレシティ大岡山



営業者名 : ジャスパー・プロパティ特定目的会社
 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 : フォレシティ大岡山
 物件所在地 : 東京都大田区北千束3丁目19番24号
 交通 : 東急電鉄目黒線・大井町線「大岡山」駅 徒歩4分
 竣工 : 2007年3月
 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造・地上6階
 戸数 : 54戸
 駐車場 : 9台
 施工 : 川田工業株式会社
 デベロッパー : 明和地所株式会社
 物件環境 : 駅周辺にはスーパーや病院、日用品店舗、飲食店等の各種利便施設が備わる等、住環境・生活利便性ともに良好なエリアです。

最寄り駅への接近性や都心への交通アクセスも良好であるため、都心通勤の単身者およびDINKSの人気の強いほか、エリア内には東京工業大学が存することから、学生賃貸マンションの需要も堅調であり、学生街としての一面も有しています。

概要（建築タイプ）：1R～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	34.91 ~ 36.75	9	1R
B	36.75	9	1DK
C	40.50 ~ 46.00	12	1LDK
D	45.77 ~ 48.65	4	2DK
E	46.00 ~ 58.97	20	2LDK

お申込みメモ

購入(申込み) 単位	10,000 口以上 1 口単位
購入(申込み) 価額	各申込締切日における受益証券 1 口当たり純資産価格 (注 1) 「申込締切日」とは、毎月の最終営業日、または管理会社が必要に応じて規定する日を指します。 なお、日本においては、日々、申込みを受け付けますが、当ファンドは、これらを月 1 回申込締切日にまとめて取り扱います。 (注 2) スイッチングについては、毎営業日に受け付けます。 (注 3) 「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。
購入(申込み) 代金	投資者は、1 口当たり純資産価格の計算がなされた後、適用される 1 口当たり純資産価格および申込注文の成立を販売会社または販売取扱会社が確認した日(約定日) から起算して日本での 4 営業日目までに申込金額を販売会社または販売取扱会社に対し支払うものとしします。
換金(買戻し) 単位	10,000 口以上 1 口単位
換金(買戻し) 日	買戻しは、毎月の最終営業日に実施されます(以下「買戻日」といいます。)。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。
換金(買戻し) 価額	関連する買戻日における受益証券 1 口当たり純資産価格
換金(買戻し) 代金	買戻代金は「外国証券取引口座約款」その他所定の約款の定めるところに従って買戻しの約定日から起算して日本における 4 営業日目に販売会社または販売取扱会社を通じて円貨で支払われるものとしします。
申込締切時間	販売会社の定める時間としします。
購入の申込期間	2019 年 3 月 1 日(金曜日) から 2020 年 2 月 28 日(金曜日) まで ただし、申込みは、申込締切日に取り扱われます。
換金(買戻し) 制限	(a)買戻請求口数を充足するに十分な金銭を当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い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よう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。))を返還しよう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、当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します。

購入・換金（買戻し）申込受付の中止および取消し	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1 口当たり純資産価格）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当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。 1. 当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 2. 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 3. 当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1 口当たり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1 口当たり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 4. 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 5. 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、できるかぎ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。
信託期間	FC ファンドおよび当ファンドは、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。当ファンドは、下記「繰上償還」に記載の場合に終了することがあります。
繰上償還	当ファンドは、下記の場合に終了することがあります。 1. 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 2. 受託会社と管理会社が合意した場合 3. すべてのレジット・アルファ・インクが発行する利益参加型社債が買い戻されるか償還された場合 4. 当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
決算日	当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。
収益分配	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。ただし、収益源物件およびJ-REIT 等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。
信託金の限度額	当ファンドにおける信託金の限度額は、特に定めがありません。
運用報告書	当ファンドの計算期間の終了（毎年8 月末日）および当ファンドの運用の終了後に、期間中の運用経過および当ファンドが保有する資産の内容などを記載した運用報告書を作成します。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、販売会社または販売取扱会社を通じて受益者にお渡しします。
課税関係	課税上は公募外国株式投資信託として取扱われます。
その他	ご投資にあたっては「外国証券取引口座」が必要です。（開設・口座管理料等に関しては販売会社にお問い合わせください。）
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、スイッチングは、各取引日（原則として毎営業日）に行うことができます。

ファンドの費用

投資者が直接的に負担する費用		
購入（申込み）時手数料	購入（申込み）時手数料は、商品および関連する投資環境の説明および情報提供等、ならびに購入に関する事務コストの対価として、購入時に頂戴するものです。日本国内における申込手数料は、以下のとおりです。	
	申込口数	申込手数料
	1 億口未満	3.24% (税抜3.00%、税0.24%)
	1 億口以上5 億口未満	2.70% (税抜2.50%、税0.20%)
換金（買戻し）手数料	5 億口以上	2.16% (税抜2.00%、税0.16%)
	(注) 消費税率は、2019 年10 月1 日より10%に引き上げられる見込みです。引上げ後の税率による場合、税込の申込手数料は、それぞれ3.30%（1 億口未満）、2.75%（1 億口以上5 億口未満）および2.20%（5 億口以上）となります。	
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。	

投資者が信託財産で間接的に負担する費用（注）

ファンドの運用管理費用（管理報酬等）
純資産総額に対し**年率1.1%**および**年間3,000米ドル**
（ただし、下記の年間最低報酬に服し、その他の費用、手数料等も当ファンドの信託財産から支払われます。）

内 訳	手数料等	支払先	役務の内容	報酬料率
	管理報酬	管理会社	当ファンド資産の運用・管理業務	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%（毎月後払い）
	受託報酬	受託会社	当ファンドの受託業務	当ファンドの純資産総額に対し年率0.03%（毎月後払い、年間最低10,000米ドル） 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。
	保管および管理事務代行報酬	保管会社／管理事務代行会社	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	当ファンドの純資産総額に対し年率0.07%（毎月後払い、年間最低9,200米ドル） 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、当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。 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、すべて当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	1口当たり純資産価格の公表、日本の法令・規則で要求される書類の提出・配布等の業務	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%（毎月後払い）
	販売報酬	販売会社	口座内での当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	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%（毎月後払い）

その他費用・手数料

受託会社は、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・オフィサーの報酬ならびに下記に掲げたものを含む当ファンド自身の直接の運営費用を当ファンドの信託財産から支払います。

- 当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
- 当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、信託証書および当ファンドに関するその他一切の書類（FCファンドまたはFC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家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もと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。）

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。

上記のその他の費用・手数料については、運用状況等により変動するものであり、事前に料率、上限等を表示することができません。

（注）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、当ファンドの運用状況および投資者の皆様が当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。

税金

税金は表に記載の時期に適用されます。

以下の表は、個人投資者の源泉徴収時の税率であり、課税方法等により異なる場合があります。

時期	項目	税金
分配時	所得税および地方税	配当所得として課税 分配金に対して 20.315%
換金（買戻し） 時および償還時	所得税および地方税	譲渡所得として課税 換金（買戻し）時および償還時の差益（譲渡益）に対して 20.315%

- 上記は、2019 年 1 月末日現在のものです。税率に関しては、2038 年 1 月 1 日以後は 20%となります。今後も税法が改正された場合等には、税率等が変更される場合があります。
- 法人の場合は上記とは異なります。
- 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。

