

2018年12月10日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー
インヴィンシブル投資法人
代表者名 執行役員 福田直樹
(コード番号: 8963)

資産運用会社名
コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 福田直樹
問合せ先 企画部長 粉生潤
(TEL 03-5411-2731)

海外不動産を裏付資産とする匿名組合出資持分に係る出資金一部払戻しに関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2018年9月29日付で取得を完了した海外不動産を裏付資産とする匿名組合出資持分(以下「本海外不動産匿名組合出資持分」といいます。)に関し、出資先の匿名組合営業者であるSeven Mile Resort Holdings Ltd.(以下「資産保有SPC」といいます。)から匿名組合出資持分に係る出資金の一部払戻し(以下「本払戻し」といいます。)を受けることを決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本払戻しの理由

2018年7月17日付「海外不動産を裏付資産とする匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ」及び2018年10月1日付「資産の取得完了に関するお知らせ」において公表しましたとおり、本投資法人は2018年9月28日(ケイマン諸島の現地時間)付で資産保有SPCへの出資を完了し、資産保有SPCは同日付で裏付資産である「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」に係るLeasehold Interest(以下「本裏付不動産」といいます。)の取得を完了しました。

本投資法人は、資産保有SPCへの出資を行うにあたり、資産保有SPCが本裏付不動産等を取得するために必要と合理的に見積もった金額を出資しましたが、本裏付不動産等の売買において資産保有SPCが本裏付不動産等の売主から当初の見積もりの前提を超える額の精算金を受領したことから、本日現在、資産保有SPCにおいて余剰資金が発生しています。そのため、本投資法人は、資金運用の効率性を高める目的で、資産保有SPCから6.8百万米ドルの出資金の払戻しを受けることとしたものです。

なお、本払戻しにより、本投資法人による資産保有SPCへの出資金額は、当初出資金額の339,836,000米ドル(注1)から333,036,000米ドル(注1)へと減額される予定です。

本投資法人は、本払戻しによる資金を有効活用し、投資主価値の向上に努めます。

また、本払戻し後の出資金額に基づき、更新された最新の想定NOIを用いて算定した想定NOI利回り(注2)は10.1%となる見込みです。

(注1) 本投資法人が資産保有SPCへの出資に際し実行した為替予約取引(2018年7月26日付で為替予約契約締結、2018年9月26日付で実行)により固定された為替レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した当初出資金額は37,534百万円、本払戻し後の出資金額は36,783百万円となります。

(注2) 新たに算出した匿名組合出資持分の「想定NOI利回り」は、以下の算定方法により算出した参考値です。

(本裏付不動産の想定NOI - 資産保有SPCの想定費用額) ÷ 本海外不動産匿名組合出資持分に係る本払戻し後の出資金額

本裏付不動産の想定NOI及び資産保有SPCの想定費用額は、2018年1月から2018年10月までは実績値、2018年11月から2018年12月までは予測値に基づいて計算しています。本裏付不動産の想定NOI及び資産保有

SPC の想定費用額は予想値を含むものであり、実際の本裏付不動産のNOI及び資産保有SPCの費用額とは異なります。また、為替ヘッジについては考慮していません。

2. 本払戻しの金額

6.8百万米ドル（751百万円）（注）

（注）本投資法人が資産保有SPCへの出資に際し実行した為替予約取引（2018年7月26日付で為替予約契約締結、2018年9月26日付で実行）により固定された為替レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。なお、本投資法人は、米ドル建てで行われる本払戻しを日本円に転換するため、スポットレートによる米ドルと日本円の交換を予定しており、本払戻しの結果、本投資法人が日本円ベースで受け取る金額と出資時に払い込んだ金額との間に差額が生じた場合、その差額は2018年12月期において為替差損益として認識されます。

3. 本払戻しの実施日

2018年12月10日（ケイマン諸島の現地時間）

4. 今後の見通し

本払戻しが本投資法人の運用状況に与える影響は軽微であり、2018年8月22日付「2018年6月期決算短信（REIT）」において公表しました2018年12月期（2018年7月1日～2018年12月31日）の運用状況の見通しに変更はありません。

以上

* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.invincible-inv.co.jp/>