

2018年7月17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の取得に関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、海外不動産である英領ケイマン諸島のグランドケイマン島に所在する近接したホテル2物件(「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」(以下「ウェスティン」ということがあります。)及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」(以下「サンシャイン・リゾート」ということがあります。))を裏付資産とする匿名組合出資持分(持分100.0%)の取得(以下「本取得」といいます。)を決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。当該匿名組合出資持分の想定NOI利回りは9.2%(注1)と高く、更に、近年実施した当該ホテルのリノベーションによる効果並びに観光産業の成長及びグランドケイマン島の空港再整備計画(2018年後半完了予定)(注1)により収益の拡大が期待されます。なお、本日付で国内ホテル4物件に係る不動産信託受益権の取得及びこれに付随する賃貸借契約の締結について決定しています。詳細については、本日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。

(注1) 詳細は後記「2. 取得の理由」の「(注1)」及び「(注3)」をご参照ください。

記

1. 取得の概要

(1) 取得予定資産	海外不動産の土地及び建物に係る Leasehold Interest (注1) (期間: 99年、年間賃借料: 1米ドル又は1ケイマン諸島ドル)等を裏付不動産(注2)として取得する英領ケイマン諸島の特別目的会社に対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」又は「取得予定海外資産」といいます。)
(2) 取得予定価格	339,836千米ドル(37,382百万円)(注3)(匿名組合出資持分100.0%)(注4)
(3) 裏付不動産の名称	「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」(以下、個別に又は総称して「本裏付不動産」又は「本海外ホテル」ということがあります。)
(4) 契約締結日	2018年7月17日
(5) 取得予定日	2018年10月31日又は別途合意する日を期限とする本裏付不動産の売買実行日の前営業日(注5)
(6) 匿名組合営業者	Seven Mile Resort Holdings Ltd. (匿名組合営業者の概要については、後記「4. 匿名組合営業者の概要」をご参照ください。以下「資産保有SPC」ということがあります。)

ご注意: 本報道発表文は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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただき、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(7) 取得資金	新投資口の発行（国内一般募集及び海外募集又は第三者割当）（以下「本募集」といいます。）（注6）により調達する資金、新規借入れ（注7）及び自己資金
----------	--

- (注1) 長期不動産賃借権に相当する権利であり、以下「Leasehold」といいます。また、匿名組合営業者は、FF&Eなどの動産をLeaseholdと併せて取得します。「FF&E」とは、Furniture、Fixture&Equipmentの略であり、家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等、ホテル運営に必要な資産をいいます。以下同じです。
- (注2) 本投資法人が取得する匿名組合出資持分に係る匿名組合営業者が取得する不動産関連資産の対象となる不動産であり、本投資法人の収益の源泉となる不動産をいいます。以下同じです。
- (注3) 2018年6月27日時点の米ドルと日本円の為替レートである1米ドル=110円（株式会社みずほ銀行発表の米ドルの日本円に対する対顧客電信売相場について、円単位未満を切り捨て）により換算しています。以下同じです。なお、本投資法人は米ドル建てで339,836千米ドルの払込みを行う予定であり、当該払込金額全額について後記「9. 為替リスクヘッジの範囲及びヘッジ比率についての考え方」に記載のとおり、本募集に係る発行価額等が決定された後速やかに為替ヘッジ取引を行う予定ですが、当該取引に係るレートは上記の換算レートとは異なる可能性があります。
- (注4) 本海外不動産匿名組合出資持分に係る本投資法人の出資予定金額を記載しています。なお、単位未満を切り捨てています。
- (注5) 資産保有SPCによる裏付不動産の取得については、2018年10月31日又は別途合意する日を期限として、Leaseholdの譲渡に係るケイマン諸島法に基づく政府の承認並びに資産保有SPCによる本海外ホテルのLeasehold等の取得及び本海外ホテルの運営（資産保有SPCがホテル運営を委託する特別目的会社による運営を含みます。）につき必要となるケイマン諸島法上の許認可の取得その他の取得実行の前提条件が全て充足した場合に速やかに行うこととされています。なお、当該売買契約上の売買実行日の前営業日を取得予定日（出資予定日）とします。以下同じです。
- (注6) 新投資口の発行については、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。
- (注7) 新規借入れについては、本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得の理由

本海外不動産匿名組合出資持分の想定NOI利回り（注1）は9.2%と高く、また、裏付不動産である本海外ホテルはクオリティ及び立地が優れていることに加え、グランドケイマン島における宿泊の需給環境も良好です。「ウェスティン」はカリブ海地域において最高ランクのビーチに面するホテルであり、約1年半をかけた総額約4,200万米ドルにわたるリノベーションが実施済みです。ケイマン諸島ドルは米ドルとの固定相場制であり、加えて英領ケイマン諸島はムーディーズ格付レーティングでAa3という国際的に高い格付を取得しているなど、英領ケイマン諸島は政治的・経済的安定性の高いエリアです。また、ケイマン諸島は金融サービス業の世界でも主要な集積地であるとともに、リゾート地でもあり、商用・観光双方の目的の訪問客が訪れています。

ケイマン諸島に到着するインバウンド航空機客席数（注2）は2016年において年間837,569席でしたが、2018年後半に完了予定のグランドケイマン島の空港再整備計画（注3）の完了後は、更に拡大することが見込まれます。加えて、グランドケイマン島内での今後のホテル供給は限られており、「ウェスティン」や「サンシャイン・リゾート」と同水準の価格カテゴリーのホテルはグランドケイマン島内に多くはないことから、宿泊需要とホテル供給の観点では良好な状況といえます。

本海外ホテルは本投資法人のスポンサーであるFortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人によって約4年間運用されており、本取得後も引き続きFIGの関係法人が運用に関与する予定です。更に、後記のケイマン諸島における季節性要因等により、本海外不動産匿名組合出資持分に係る想定年間配当額（注1）のうち約70%が前半（1月～6月。本投資法人の6月期に該当）に配当されると見込まれ（注4）、ポートフォリオ全体の年間NOIのうち47.2%（注5）が前半（1月～6月）となっている本投資法人にとって、本投資法人の6月期及び12月期における収益変動が緩和されることが期待されます。

本投資法人は、本募集により調達する資金、新規借入れ及び自己資金により、本海外不動産匿名組合出資持分を取得することとしました。本取得後、資産保有SPCは、FIGの関係法人が出資するファンドより、英領ケイマン諸島に所在する「ウェスティン」及び「サンシャイン・リゾート」を取得する予定です。

- (注1) 本海外不動産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。

$$\text{（本裏付不動産の想定NOI－資産保有SPCの想定費用額）} \div \text{本海外不動産匿名組合出資持分に係る出資予定額}$$
 当該数値は、本海外不動産匿名組合出資持分に係る配当額と比して、不動産信託受益権等のNOIとの比較に近いものと本

ご注意：本報道発表文は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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただき、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

投資法人は考えています。なお、以下の算定方法により算出した本海外不動産匿名組合出資持分に係る想定配当利回りは6.9%です。

本海外不動産匿名組合出資持分の想定配当額（本裏付不動産の想定NOI－想定減価償却費－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出資予定額

本裏付不動産の想定NOI、資産保有SPCの想定費用額及び想定減価償却費並びに想定配当額は予想値を含むものであり、実際の本裏付不動産のNOI、資産保有SPCの費用額及び減価償却費並びに配当額とは異なります。また、将来の為替ヘッジについては考慮していません。

- (注2) 「インバウンド航空機客席数」とは、海外からケイマン諸島に到着する航空機の席数をいいます。以下同じです。
- (注3) 同空港を運営するThe Cayman Islands Airports Authorityにより2017年8月23日に公表された情報に基づいていますが、当該計画については変更になっている可能性又は今後計画が変更になる可能性があります。以下同じです。
- (注4) 本海外不動産匿名組合出資持分に係る想定配当額に基づいています。同想定配当額については前記(注1)をご参照ください。
- (注5) 2018年6月末時点で本投資法人が保有している物件について、本資産運用会社が算出した2018年間のNOIの見込値に基づき算出しており、2018年を通じて本投資法人に保有されていたと仮定した場合に想定される信託報酬及び保険料を織り込んでいます。なお、「シェラトン・グランデ・トーキョー・ベイ・ホテル」を裏付不動産とする優先出資証券に係る想定年間配当額（本資産運用会社が算出した、優先出資証券を発行する特定目的会社における各種費用の想定額を織り込んでいます。）も含んでいます。

(1) 立地

「ウェスティン」及び「サンシャイン・リゾート」が所在する英領ケイマン諸島は、英国コモンローに基づく安定した法制度を有し、かつ、ムーディーズ格付レーティングでAa3という国際的に高い格付を取得しており、政治的・経済的安定性の高いエリアであると、本投資法人は考えています。経済面では、地理的な近接性から米国との関連が深く、同国を中心とした多数の観光・商用目的の訪問客が訪れており、カリブ海地域において人気の高いリゾート地の一つとして、宿泊客数は年々増加しています。来訪客数の増加を受けて、「ウェスティン」及び「サンシャイン・リゾート」が所在するグランドケイマン島のオーウェン・ロバーツ国際空港においては空港再整備が計画されています。ケイマン諸島に到着するインバウンド航空機客席数は2016年において年間837,569席でしたが、2018年後半に完了予定のかかる空港再整備計画の完了後は更に増加することが見込まれ、これに伴い来訪客数の増加が期待できます。

セブンマイルビーチ周辺には新たにホテルを開発する余地が多くは残されていないため、本投資法人は、本取得後、「ウェスティン」及び「サンシャイン・リゾート」においては安定したホテル需要が期待できると考えています。更に、グランドケイマン島のホテルは、乾季である12月から4月に需要が高まります。一方、本投資法人の既存のホテルポートフォリオは、毎年6月期（1月～6月）と比較して毎年12月期（7月～12月）の方がホテルの宿泊需要は高く、本投資法人の収益及び分配金水準も毎年12月期の方が高い傾向にあることから、本海外ホテルを裏付不動産とする本海外不動産匿名組合出資持分からの配当収入が加わる2019年6月期以後は、本投資法人の6月期及び12月期における収益変動は緩和されることが期待されます。なお、本海外匿名組合出資持分に係る配当については、後記「3. 取得予定資産の内容等」をご参照ください。

また、英領ケイマン諸島の通貨であるケイマン諸島ドルは、米ドルとの固定相場制を導入し、為替相場が相対的に安定しており、為替変動の効率的なヘッジが可能であると考えています。本投資法人が予定している為替リスクのヘッジの概要については後記「9. 為替リスクヘッジの範囲及びヘッジ比率についての考え方」をご参照ください。

(2) ホテル

「ウェスティン」は、グランドケイマン島の中でも人気の高いリゾート地であり、ダイビングスポットとしても有名なセブンマイルビーチに面する4つ星ホテルであり、セブンマイルビーチに所在するホテルの中で最長を誇る700フィート（約200メートル）のプライベートビーチを有するほか、広々とした会議室、大きなスパ、ファミリーレクリエーション施設、レストラン・バー6店舗等の施設を備えます。また、約4,200万米ドルを投じて実施された、客室、共用部を対象としたフルリノベーション（改装）を2017年12月に完了しています。

ご注意：本報道発表文は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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

「サンシャイン・リゾート」は、「ウェスティン」に近接する姉妹リゾートホテルとして運営されています。そのため、リゾート・フィー（注1）を支払うことにより、プライベートビーチを含む、「ウェスティン」の施設・サービスの一部を利用できます。また、「サンシャイン・リゾート」内にも開放的なプール、ハイクオリティなレストランなど様々な施設を有します。全室に大型冷蔵庫、2口コンロ、電子レンジ、トースター、コーヒーマーカー、調理器具一式を備えたキッチンを完備しており、中長期の滞在にも適した仕様となっています。

（注1） ホテルの宿泊料とは別に支払う、1泊1人当たりの追加料金をいいます。

（3）オペレーション

資産保有 SPC による取得後、本海外ホテルの運営は Seven Mile Resort Management Ltd.（以下「運営受託 SPC」といいます。）に委託し、更に運営受託 SPC は、実際にホテルのオペレーションを実施する Pyramid Cayman Hotel Limited（以下「オペレーター」と総称します。）に本海外ホテルの運営を再委託する予定です。また、運営受託 SPC は、マリオット・インターナショナル系列である Westin Hotel Management, L.P. との間で Franchise Agreement（フランチャイズ契約）を締結する予定です。なお、オペレーターの属する Pyramid Hotel Group は、97 物件・26,000 室超のホテルを運営し、12,000 人以上の従業員を抱える米国ボストンを拠点としたプライベート・カンパニーです。オペレーターは 2011 年より「ウェスティン」を、2015 年より「サンシャイン・リゾート」を運営しています。

また、本海外ホテルへの投資にあたり、フォートレス・グループの関係法人である Fortress Credit Advisors LLC が資産保有 SPC 及び運営受託 SPC のアセットマネージャーとなる予定であり、更に、本資産運用会社は、Fortress Credit Advisors LLC との間でアドバイザー契約を締結し、本海外ホテルの運営に係るマーケット情報等の提供及び分析、ノウハウの提供等のサポートを受けることを予定しています。

かかるスキームの下、本投資法人が本海外ホテルの運営により資産保有 SPC に生じた経済的利益を運営に要する費用を除いて全て獲得することとなります。

一方、本取得が海外不動産への投資であることに鑑み、本取得に当たって特に検討した点（取得スキームの概要及び為替リスクに係るヘッジ方針等）については後記「8. 本スキームの概要」及び「9. 為替リスクヘッジの範囲及びヘッジ比率についての考え方」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

3. 取得予定資産の内容等

(1) 本海外不動産匿名組合出資持分の概要

本海外不動産匿名組合出資持分の個別の内容は以下のとおりです。

名称	「ウェスティン」及び「サンシャイン・リゾート」を運用資産とする匿名組合出資持分
概要	<p>匿名組合契約締結日： 2018年7月17日</p> <p>取得予定日（出資予定日）： 2018年10月31日又は別途合意する日を期限として、匿名組合営業者である資産保有SPCによる本海外ホテルの取得に係る売買契約上の売買実行日の前営業日を取得予定日（出資予定日）とします。</p> <p>出資予定金額： 339,836,000米ドル（37,382百万円）</p> <p>営業者名： Seven Mile Resort Holdings Ltd.（資産保有SPC）（営業者の概要については、後記「4. 匿名組合営業者の概要」をご参照ください。）</p> <p>匿名組合契約の有効期間： 匿名組合契約締結日（2018年7月17日）から10年間。但し、当事者間の合意により当該期間は延長することができるものとします。</p> <p>匿名組合出資の総額： 339,836,000米ドル（37,382百万円）（本海外ホテルの取得日の前営業日に本投資法人が全額出資予定）</p> <p>匿名組合契約の概要</p> <p>計算期間： 毎年4月1日から9月末日まで及び10月1日から翌年3月末日までの各6ヶ月間です。但し、初回の計算期間は匿名組合契約締結日から2019年3月末日までとし、匿名組合契約が終了する場合には、当該終了日をもって最終の計算期間の終期とします。</p> <p>損益分配： 各計算期間末日における損益は全て匿名組合員（本投資法人）に帰属し、匿名組合事業のために必要となる税金及び費用等の合理的な見積りによる留保（リザーブ）後の現金は全て匿名組合員（本投資法人）に米ドル建で支払われます。</p> <p>① 本海外不動産匿名組合出資持分は、資産保有SPCであるSeven Mile Resort Holdings Ltd.を匿名組合営業者とし、英領ケイマン諸島に所在するホテルである「ウェスティン」及び「サンシャイン・リゾート」の土地及び建物に係るLeasehold等を裏付不動産とする匿名組合出資持分です。なお、資産保有SPCは、ホテル運営に付随するFF&Eなどの動産も取得します。当該Leaseholdの概要は以下のとおりです。なお、本裏付不動産に係る土地は英国王室が所有しており、英国王室から権限を付与された英領ケイマ</p>

ご注意：本報道発表文は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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

ン諸島政府より Leasehold の設定を受けています。また、英領ケイマン諸島法上、建物は土地と独立した不動産を構成しないため、当該 Leasehold は土地建物一体としての不動産に関する権利となります。

② <Leasehold の概要>

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

賃貸借契約 (最新の変更契約)	Her Excellency The Governor of The Cayman Islands 及びCF GC Hotel Sub Ltd. の間の2016年1月15日付 Variation of Lease
賃貸借期間	2016年3月3日から99年間
賃借料	年間1米ドルの名目賃料
面積(概算)	7.249エーカー

サンシャイン・スイーツ・リゾート

賃貸借契約 (最新の変更契約)	Her Excellency The Governor of The Cayman Islands 及びCF GC Sunshine Ltd. の間の2016年6月22日付 Variation of Lease
賃貸借期間	2016年6月22日から99年間
賃借料	年間1ケイマン諸島ドルの名目賃料
面積(概算)	6.290エーカー(注1)

(注1) 隣接の未使用地を含みます。なお、当該未使用地については、本日現在サブリースが存在しますが、資産保有 SPC は当該サブリースも合わせて取得し、資産保有 SPC による取得に先立ち又はこれと同時にサブリースは解除又は混同により消滅するため、未使用地の面積を合わせて記載しています。

- ③ ホテルの運営は、英領ケイマン諸島法に準拠して設立される資産保有 SPC とは別の特別目的会社である運営受託 SPC が、資産保有 SPC との間で締結する Hotel Management Contract (運営委託契約) により包括的に運営受託します。なお、資産保有 SPC 及び運営受託 SPC の発行する全ての Common Share (普通株式) は、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律に基づき設立される一般社団法人が保有します。一般社団法人は、その性質上、ホテル運営に関する金銭分配を受ける権利を有していません。運営受託 SPC と資産保有 SPC の間の運営委託契約の概要は以下のとおりです。

運営委託者	Seven Mile Resort Holdings Ltd.
運営受託者	Seven Mile Resort Management Ltd.
契約期間	運営委託者による本海外ホテルの取得日から10年間とし、期間満了の75日前までに運営委託者と運営受託者が契約終了について合意しない限り、5年ごとの自動更新が行われます。
運営委託報酬	実費相当額
その他特記事項	運営委託者及び運営受託者ともに60日前までに書面で通知することにより、いつでも理由を問わず本契約を解除することができます。

- ④ 運営受託 SPC は、本日現在、本海外ホテルにおいて実際にホテルのオペレーションを実施しているオペレーターとの間でホテルの運営再委託に関する契約(以下「運営再委託契約」といいます。)を締結し、本海外ホテ

ご注意：本報道発表文は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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

ルにおけるホテルの運営をオペレーターに全面的に再委託します。ホテル運営は全て運営受託 SPC の計算において行いますが、運営委託契約及び運営再委託契約により、本海外ホテルのホテル運営上の売上げから経費（人件費を含みます。）、手数料、マネジメントフィー等を控除した利益は、全て資産保有 SPC に帰属し、資産保有 SPC に対して支払われます。

- ⑤ 英領ケイマン諸島法に基づき、資産保有 SPC 及び運営受託 SPC は英領ケイマン諸島の法制度の下で事業を行うための許認可 (New Trade and Business License 及び Local Companies Control Licenses) を取得しますが、実際のホテル運営はオペレーターが行うため、ホテル運営許可 (Hotel Operator License) 並びに Liquor License 及び Music and Dancing License (料飲、遊興のライセンス) といったホテル運営に付随する許認可は運営受託 SPC が保有し、資産保有 SPC はこれらを取得・保有しません。運営受託 SPC は、ホテルチェーンである Westin Hotel Management, L.P. との間で Franchise Agreement (フランチャイズ契約) を締結する予定です。なお、資産保有 SPC 及び運営受託 SPC が事業を行うための上記許認可の取得には、8 週間程度を要する見込みですが、更に長くなる可能性があります。その場合、本海外不動産匿名組合出資持分の取得が遅れることとなります。

- ⑥ 本匿名組合の本裏付不動産の取得予定日時点の貸借対照表の概要（予定）は以下のとおりです。本投資法人による予定出資比率は 100% です。

資産保有SPC	
(資産)	(負債)
不動産等 (注1) (注2) 360億円	有利子負債 -
その他資産 13億円	(純資産)
	匿名組合出資等 373億円
資産の部合計 373億円	負債及び純資産の部合計 373億円

(注1) 有価証券上場規程第 1201 条第 12 号に規定する不動産等を意味し、具体的には本裏付不動産の Leasehold の貸借対照表計上見込額を記載しています。

(注2) 資産保有 SPC は 2018 年 10 月 31 日又は別途合意する日を期限として、匿名組合営業業者である資産保有 SPC による本海外ホテルの取得に係る売買契約上の売買実行の前提条件が全て充足した場合にはすみやかに裏付不動産である本裏付不動産の Leasehold 等を、取得予定価格合計 305,000,000 米ドル (33,550 百万円) で取得することを予定しています。本裏付不動産の概要については、後記「(2) 本裏付不動産の内容等 (裏付不動産の概要)」をご参照ください。

(注3) Fortress Credit Advisors LLC が、資産保有 SPC 及び運営受託 SPC のアセットマネージャーとなる予定です。

- ⑦ 上記のほか、本海外不動産匿名組合出資持分の取得に関する一連の取引に関し、以下のような制約が存在しています。

資産保有 SPC による裏付不動産の取得にあたっては、英領ケイマン諸島政府より承認を得る必要があり、かかる承認プロセスに通常 4 週間から 6 週間を要することが見込まれています。また、上記のとおり、資産保有 SPC 及び運営受託 SPC が事業を行うための上記許認可の取得には、8 週間程度を要する見込みです。仮にこれらの承認や許認可の手續に更に期間を要することとなった場合には、資産保有 SPC による本海外ホテルの取得ひいては本海外不動産匿名組合出資持分の取得が遅れることとなります。また、2018 年 10 月 31 日又は売主と別途合意する日までにこれらを含む売買実行

ご注意：本報道発表文は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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<p>の前提条件の全てが充足されず又は放棄されない場合には、売買契約が解除され、その結果資産保有 SPC による本海外ホテルの取得が実行できず、したがって、本海外不動産匿名組合出資持分を取得できない場合があります。なお、資産保有 SPC が本海外ホテルを将来売却等する場合にも同様の承認等の取得が必要となるため、売却等が遅れ又は売却等が実行できない場合があります。</p>
--	--

ご注意：本報道発表文は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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(2) 本裏付不動産の内容等

本裏付不動産の個別の内容、収支状況等及び鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

＜本裏付不動産の内容に関する説明＞

- a. 「裏付不動産の名称、所在地等」欄の記載について
- ・「鑑定評価額」は、取得にあたり不動産鑑定士より取得した裏付不動産である各本海外ホテルに係る鑑定評価書に記載された価格を記載しています。なお、各本海外ホテルに係る鑑定については、現地鑑定検証方式を採用し、CBRE, Inc. 及びシービーアールイー株式会社に委託しています。現地鑑定検証方式については、「不動産鑑定評価書の概要」をご参照ください。
 - ・「所在地（住居表示を除きます。）」、土地の「地積」並びに建物の「延床面積」、「構造・階数」、「用途」及び「建築時期」については、別段の記載がない限り登記簿上に表示されているものを記載しています。なお、「延床面積」は床面積の合計を記載しており、特に注記のない限り附属建物に係る床面積は含まれません。建物の「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。また、「建築時期」は、登記簿上表示されている当初新築時期を記載しています。
 - ・「用途地域」については、ケイマン法に基づく土地計画法制に基づく地域区分を記載しています。
- b. 「運営委託契約の概要」欄の記載について
- 資産保有 SPC による本海外ホテルの取得時において予定されている運営委託契約の概要について記載しています。
- c. 「建物状況調査報告書の概要」欄の記載について
- 本投資法人は、本海外ホテルに関して、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を、EBI Consulting に委託し報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。
- ・「再調達価格」とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。
 - ・「早期修繕費」とは、調査時点において劣化が著しく最低限必要となる機能を維持していない項目、又は法規上の違反項目、指摘項目等で1年以内に修繕や更新をした方が良いと判断できるものの修繕費用を示したものです。
 - ・「長期修繕費」は、資本的支出と修繕費に分けられます。資本的支出とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用のうち、対象建築仕上、建築設備の使用可能期間を延長させるため及び全面的更新のための費用をいい、修繕費とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用のうち、資本的支出以外の費用をいいます。
- d. 「地震リスク評価報告書の概要」欄の記載について
- 本投資法人は、本海外ホテルに関して、地震リスク分析を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。
- ・「予想最大損失率（PML）」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想最大損失率（PML）には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。予想最大損失率（PML）についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るか、損害の予定復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。
- e. 「地域特性等」欄の記載について
- 「地域特性等」は、原則として各不動産又は信託不動産に係る鑑定機関の鑑定評価書又は調査会社のマーケットレポートに

ご注意：本報道発表文は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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただき、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

おける記載を抜粋、要約又は参照して作成しています。

f. 「特記事項」欄の記載について

「特記事項」は、各不動産又は信託不動産に関する権利関係、評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

g. 「収支状況等」欄の記載について

- ・2016年1月1日から2017年12月31日までの各事業期間について、売主から受領した情報に基づいて記載しています。また、これらは将来における収支を保証するものではありません。
- ・金額は、単位未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても、合計値とは必ずしも一致しません。なお、特に注記のない限り、金額に消費税等は含まれていません。
- ・「借地料」には、土地賃貸借契約に定められた対象期間に対応する借地料を計上しています。
- ・「公租公課」に含まれる、固定資産税及び都市計画税は、原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。本投資法人が取得し又は取得する予定の不動産関連資産に関して前所有者又は現所有者が取得した際に負担した固定資産税、都市計画税等については、その精算額を取得原価に算入しており、「公租公課」には含みません。
- ・「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- ・「NOI」(Net Operating Income) は、原則として、売主から提供を受けた実績値を記載しています。但し、信託報酬、管理報酬、減価償却費及び保険料については、本投資法人が保有する場合を想定した調整後の数値を記載しています。
- ・「客室収入」には、客室利用料及び賃貸利用料が含まれています。
- ・「その他収入」には、駐車場使用料、ランドリー利用料、自販機手数料等の上記「客室収入」項目に属さない項目が含まれています。
- ・「ADR」とは、平均客室単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の客室収入合計 (サービス料を除きます。) を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
- ・「RevPAR」とは、1日当たり総客室数当たり客室収入 (Revenues Per Available Room) をいい、一定期間の客室収入合計を同期間の総客室数 (客室数×日数) 合計で除して算出され、客室稼働率をADRで乗じた値と同値となります。
- ・「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。
客室稼働率=対象期間中に稼働した延べ客室数÷対象期間中の総客室数 (客室数×日数)
- ・「GOP比率」は、次の計算式により算出しています。
GOP比率=GOP÷売上高

h. 「不動産鑑定評価書の概要」欄の記載について

本投資法人は、本海外ホテルに関して、各本海外ホテルに係る鑑定については、現地鑑定検証方式を採用し、CBRE, Inc. 及びシービーアールイー株式会社に委託しています。現地鑑定検証方式については、「不動産鑑定評価書の概要」をご参照ください。

不動産の調査価格又は鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。

不動産の調査価格又は鑑定評価額は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

ご注意：本報道発表文は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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(裏付不動産の概要)

裏付不動産の名称、所在地等				
裏付不動産の名称	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			
取得予定価格 ^(注1)	255,300,000米ドル (28,083百万円)			
鑑定評価額	258,100,000米ドル (28,391百万円)			
鑑定機関	シービーアールイー株式会社			
所在地	(地番)	West Bay Beach North Registration Section Block 11D Parcel 45		
	(住居表示)	30620 Seven Mile Beach Road, Grand Cayman, Cayman Islands (英領ケイマン諸島 グランドケイマン島 セブンマイルビーチロード 30620)		
土地建物の概要	所有形態	Leasehold (長期不動産賃借権)	用途地域	ホテル/観光地区
	地積	7,249エーカー (約29,336㎡)	建ぺい率/容積率	-
	建物用途	ホテル	建物延床面積	231,728平方フィート (約21,528㎡)
	建物建築時期	1994年	客室数	343室 (うちT126室・D199室・ O(スイートルーム)18室)
	建物構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造5階建		
	建物リノベーション時期	2016年5月~2017年12月		
担保設定の有無	-			
運営委託契約の概況				
運営委託会社	Seven Mile Resort Holdings Ltd.			
運営受託者	Seven Mile Resort Management Ltd.			
契約期間	運営委託会社による本海外ホテルの取得日から10年間			
運営委託報酬	実費相当額			
契約更改運営委託報酬改定等の特記事項				
期間満了時の更新について	期間満了の75日前までに運営委託会社と運営受託者が契約終了について合意しない限り、5年ごとの自動更新が行われます。			
運営委託報酬改定について	-			
その他特記事項	運営委託会社及び運営受託者ともに60日前までに書面で通知することにより、いつでも理由を問わず本契約を解除することができます。 運営委託会社は初期費用として、343,000米ドルを運営受託者に支払います。			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	EBI Consulting	レポート日付	2018年6月1日	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	-	
長期修繕費(今後12年間)	3,846,750米ドル			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	2018年6月	
予想最大損失率(PML)	0.6%			
地域特性等				
対象不動産はケイマン諸島の中心であるグランドケイマン島に所在するリゾートホテルであり、同島の中でも特に人気の高いリゾート地であるセブンマイルビーチに面する4つ星ホテルです。セブンマイルビーチは透明度の高さからダイビングスポットとしても有名で、欧米客から高い人気を誇っています。対象不動産の正面には、セブンマイルビーチ上に所在するホテルの中で最長を誇る700フィート(約200m)のプライベートビーチを有し、ウォーターアクティビティが充実しており家族連れを中心としたレジャー客を中心に高い支持を得ています。客室は36㎡のツインルームから140㎡のスイートルームまで343室で構成されており、6つのレストラン・バー、同島最大級の宴会場、同島最大のプールや13室の個室を擁するスパを備えています。客室及び共用部は競争力向上のため2016年-2017年に約4,200万米ドルをかけたフルリノベーションを実施しており、競争力を高めています。グランドケイマン島にあるオーウェン・ロバーツ国際空港は北米各都市より直行便が就航しており、同空港の拡張工事が進められている中、今後も観光客の増加が見込まれます。				
特記事項				
運営受託SPCとWestin Hotel Management, L.P.が締結するFranchise Agreement(フランチャイズ契約)により、資産保有SPCが資産を譲渡し、又は資産に担保権を設定する場合には、Westin Hotel Management, L.P.の承諾を得る必要があります。				

ご注意：本報道発表文は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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

Invincible Investment Corporation

(注1) 本投資法人による本海外不動産匿名組合出資持分に係る出資予定金額を記載するものではなく、資産保有SPCによる裏付不動産（ウエスタン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ）のLeasehold等の取得に係る取得予定価格を記載しています。

ご注意：本報道発表文は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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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

収支状況等(米ドル)			
運用期間	2016年1月1日～2016年12月31日	2017年1月1日～2017年12月31日	
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2)) (注1)	16,048,213	17,576,587	
a. 借地料 (注2)	50,098	44,591	
b. 公租公課	95,340	0	
c. 損害保険料	1,412,067	1,401,018	
d. その他費用	47,754	-2,983	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	14,442,954	16,133,961	
(参考)	(1) 売上高	47,143,093	49,960,978
	客室収入	25,511,634	25,951,013
	その他収入	21,631,459	24,009,965
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	31,094,880	32,384,391
	ADR	324.05	341.61
	RevPAR	203.22	207.28
	客室稼働率	62.7%	60.7%
	GOP比率	34.0%	35.2%

(注1) 賃貸事業収入は現所有者から提供を受けた情報に基づき、資産保有SPCが保有していたと仮定した場合の調整を行った上で記載しています。

(注2) 借地料 (Leasehold の賃借料) は年間1米ドルであり、本項目に記載の金額は当該ホテルの敷地外に賃借している倉庫の賃借料等を指しません。

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

不動産鑑定評価書の概要	
方式	現地鑑定検証方式 (注1)
鑑定検証機関	シービーアールイー株式会社
現地鑑定会社	CBRE, Inc.
鑑定評価額 (正常価格)	258,100,000米ドル
価格時点	2018年5月24日

(注1) 「現地鑑定検証方式」とは、日本の不動産鑑定士が、現地鑑定人の行う鑑定評価の手法、鑑定評価の作業に活用される海外現地の取引事例、市場動向等鑑定評価を行うために必要となる現地基礎資料等を理解・分析し、不動産鑑定士として、現地鑑定人による鑑定評価に係る報告書における判断の妥当性及び鑑定評価額の適正性を検証することにより、鑑定評価を行う方式をいいます。本投資法人は、ケイマン諸島において専門職業家として認定・公認された資格・称号を有するCBRE, Inc.を現地鑑定人に選任し、鑑定評価を行わせ、現地鑑定評価書を取得した上で、日本における不動産鑑定士として選任したシービーアールイー株式会社に当該現地鑑定評価書を検証させ、鑑定評価検証報告書を取得しています。なお、匿名組合出資持分の取得の場合、投信法201条1項及び同施行令122条の2に基づく不動産鑑定評価書の取得は不要ですが、本投資法人は、本海外不動産匿名組合出資持分の裏付資産がLeaseholdであることに鑑み、信託受益権の取得の場合と同様に不動産鑑定評価書 (鑑定評価検証報告書) を取得しています。

ご注意：本報道発表文は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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

収益還元法による収益価格（米ドル）		
(1) 直接還元法	内容	概要等
(a) ホテル運営利益	24,871,320	G O P
①運営収益	24,871,320	
(b) 損害保険料	1,543,524	
(c) F F & E リザーブ	2,622,263	
(d) その他費用	—	
②運営費用（経費率） = [(b) + (c) + (d)]	4,165,787	
③運営純収益 = [① - ②]	20,705,533	
④還元利回り	8.0%	
⑤直接還元法による収益価格 = [③ ÷ ④]	256,900,000	
(2) D C F 法	内容	概要等
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	137,605,720	
(a) 売却価格	337,051,593	
(b) 売却費用	6,741,032	
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	330,310,561	
②復帰価格現在価値	121,702,550	
③割引率	10.50%	
④最終還元利回り	8.25%	
⑤D C F 法による収益価格 = [① + ②]	259,300,000	
(3) 収益還元法による収益価格	258,100,000	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項		
現地基礎資料、現地鑑定評価書につき検証、確認を行い、いずれも妥当であり問題ないことを確認した。		

ご注意：本報道発表文は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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(裏付不動産の概要)

裏付不動産の名称、所在地等				
裏付不動産の名称	サンシャイン・スイーツ・リゾート			
取得予定価格 ^(注1)	49,700,000米ドル (5,467百万円)			
鑑定評価額 ^(注2)	50,200,000米ドル (5,522百万円)			
鑑定機関	シービーアールイー株式会社			
所在地	(地番)	West Bay Beach North Registration Section Block 11D Parcel 37		
	(住居表示)	1465 Esterley Tibbetts Highway, Grand Cayman, Cayman Islands (英領ケイマン諸島 グランドケイマン島 エスタリー・チベッツ・ハイウェイ 1465)		
土地建物概要	所有形態	Leasehold (長期不動産賃借権)	用途地域	ホテル／観光地区
	地積	6,290エーカー (約25,454㎡) ^(注3)	建ぺい率／容積率	-
	建物用途	ホテル	建物延床面積	72,367平方フィート (約6,723㎡)
	建物建築時期	1999年	客室数	131室 (うちT31室・D40室・O (スイートルーム) 60室)
	建物構造・階数	鉄筋コンクリート造3階建		
	建物リノベーション時期	2016年10月		
担保設定の有無	-			
運営委託契約の概要				
運営委託会社	Seven Mile Resort Holdings Ltd.			
運営受託者	Seven Mile Resort Management Ltd.			
契約期間	運営委託会社による本海外ホテルの取得日から10年間			
運営委託報酬	実費相当額			
敷金・保証金	-			
契約更改運営委託報酬改定等の特記事項				
期間満了時の更新について	期間満了の75日前までに運営委託会社と運営受託者が契約終了について合意しない限り、5年ごとの自動更新が行われます。			
運営委託報酬改定について	-			
その他特記事項	運営委託会社及び運営受託者ともに60日前までに書面で通知することにより、いつでも理由を問わず本契約を解除することができます。 運営委託会社は初期費用として、250,000米ドルを運営受託者に支払います。			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	EBI Consulting	レポート日付	2018年6月1日及び2018年6月11日	
早期修繕費 (1年以内)	3,750米ドル	再調達価格	-	
長期修繕費 (今後12年間)	1,343,894米ドル			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	2018年6月	
予想最大損失率 (PML)	0.3%			
地域特性等				
対象不動産はグランドケイマン島でも特に観光客に人気の高いリゾート地であるセブンマイルビーチ近くに位置するリゾートホテルです。全室に大型冷蔵庫、2口コンロ、電子レンジ、トースター、コーヒーメーカー、調理器具一式を備えたキッチンを完備しており、スーパーマーケットに隣接するため、長期滞在にも最適で、比較的手ごろな料金のホテルであることから安定的な需要が見込まれます。また、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&スパに近接する姉妹リゾートホテルとして運営されており、プライベートビーチを含む同ホテルの施設・サービスを一部利用することができることも人気の要因となっています。また、当該ホテル内にも開放的なプール、ハイクオリティなレストランなど様々な施設を有しています。客室は25㎡から37㎡の131室あり、人気のレストランやプールを併設しています。グランドケイマン島にあるオーウェン・ロバーツ国際空港は北米各都市より直行便が就航しており、同空港の拡張工事が進められている中、今後も観光客の増加が見込まれます。				
特記事項				
該当事項はありません。				

(注1) 本投資法人による本海外不動産匿名組合出資持分に係る出資予定金額を記載するものではなく、資産保有SPCによる裏付不動産(サンシャ

ご注意：本報道発表文は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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただき、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

Invincible Investment Corporation

- イン・スイーツ・リゾート) ((注3)記載の隣接地を含みます。)のLeasehold等の取得に係る取得予定価格を記載しています。
- (注2) サンシャイン・スイーツ・リゾートに隣接の未使用地に係る鑑定評価額を含みます。
- (注3) 隣接の未使用地 (3.089エーカー (約12,500㎡))を含みます。なお、Meow Limitedに対して本裏付不動産の西側境界に沿って南北に10フィート幅の通路用の土地のサブリース権 (Sub Leasehold) を設定しています。

ご注意：本報道発表文は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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

サンシャイン・スイーツ・リゾート

収支状況等（米ドル）			
運用期間	2016年1月1日～2016年12月31日	2017年1月1日～2017年12月31日	
GOP（＝賃貸事業収入）（＝（1）－（2）） ^{（注1）}	4,574,565	4,610,349	
a. 借地料	—	—	
b. 公租公課	—	—	
c. 損害保険料	532,335	432,759	
d. その他費用	165,620	30,765	
NOI（＝GOP－[a.＋b.＋c.＋d.]）	3,876,610	4,146,825	
（参考）	(1) 売上高	10,081,005	10,133,108
	客室収入	6,323,277	6,400,319
	その他収入	3,757,728	3,732,789
	(2) 営業費用（上記a.～d.は含みません）	5,506,440	5,522,759
	ADR	174.04	172.28
	RevPAR	132.89	133.86
	客室稼働率	76.4%	77.7%
	GOP比率	45.4%	45.5%

（注1）賃貸事業収入は現所有者から提供を受けた情報に基づき、資産保有SPCが保有していたと仮定した場合の調整を行った上で記載しています。

サンシャイン・スイーツ・リゾート

不動産鑑定評価書の概要	
方式	現地鑑定検証方式 ^{（注1）}
鑑定検証機関	シービーアールイー株式会社
現地鑑定会社	CBRE, Inc.
鑑定評価額（正常価格） ^{（注2）}	50,200,000米ドル
価格時点	2018年5月24日

（注1）「現地鑑定検証方式」とは、日本の不動産鑑定士が、現地鑑定人の行う鑑定評価の手法、鑑定評価の作業に活用される海外現地の取引事例、市場動向等鑑定評価を行うために必要となる現地基礎資料等を理解・分析し、不動産鑑定士として、現地鑑定人による鑑定評価に係る報告書における判断の妥当性及び鑑定評価額の適正性を検証することにより、鑑定評価を行う方式をいいます。本投資法人は、ケイマン諸島において専門職業家として認定・公認された資格・称号を有するCBRE, Inc.を現地鑑定人に選任し、鑑定評価を行わせ、現地鑑定評価書を取得した上で、日本における不動産鑑定士として選任したシービーアールイー株式会社に当該現地鑑定評価書を検証させ、鑑定評価検証報告書を取得しています。なお、匿名組合出資持分の取得の場合、投信法201条1項及び同施行令122条の2に基づく不動産鑑定評価書の取得は不要ですが、本投資法人は、本海外不動産匿名組合出資持分の裏付資産がLeaseholdであることに鑑み、信託受益権の取得の場合と同様に不動産鑑定評価書（鑑定評価検証報告書）を取得しています。

（注2）鑑定評価額には隣接する未使用地の評価額5,900,000米ドルを含みます。

ご注意：本報道発表文は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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただき、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

Invincible Investment Corporation

収益還元法による収益価格 (米ドル)		
(1) 直接還元法	内容	概要等
(a) ホテル運営利益	4,738,065	G O P
①運営収益	4,738,065	
(b) 損害保険料	524,055	
(c) F F & E リザーブ	448,321	
(d) その他費用	-	
②運営費用 (経費率) = [(b) + (c) + (d)]	972,376	
③運営純収益 = [①-②]	3,765,689	
④還元利回り	8.5%	
⑤直接還元法による収益価格 = [③÷④]	44,000,000	
(2) D C F 法	内容	概要等
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	24,545,932	
(a) 売却価格	57,796,760	
(b) 売却費用	1,155,935	
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	56,640,825	
②復帰価格現在価値	19,948,019	
③割引率	11.00%	
④最終還元利回り	8.75%	
⑤D C F 法による収益価格 = [①+②]	44,500,000	
(3) 収益還元法による収益価格	44,300,000	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項
現地基礎資料、現地鑑定評価書につき検証、確認を行い、いずれも妥当であり問題ないことを確認した。

ご注意：本報道発表文は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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(3) 本裏付不動産の耐震性等に関する事項

本投資法人は、デュー・ディリジェンス（注）の一環として、本裏付不動産について、専門の第三者機関である東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による地震リスク評価報告書を取得しています。それによれば、予想最大損失率（PML 値）は、「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」が 0.6%、「サンシャイン・スイーツ・リゾート」が 0.3%とされています。

（注）物件を取得する際のデュー・ディリジェンスには、鑑定価格調査、建物診断調査、地震リスク調査、法務調査等が含まれます。

4. 匿名組合営業者の概要

匿名組合営業者の概要は以下のとおりです。

①	名 称	Seven Mile Resort Holdings Ltd.
②	所 在 地	Walkers Corporate Limited, Cayman Corporate Centre, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands
③	代表者の役職・氏名	Michael Roger Priaulx, Director Jonathan Paul Drake, Director
④	事 業 内 容	不動産業
⑤	資 本 金	50,000 米ドル
⑥	設 立 年 月 日	2018 年 6 月 29 日
⑦	純 資 産	339,836 千米ドル(37,382 百万円)（注）
⑧	総 資 産	339,836 千米ドル(37,382 百万円)（注）
⑨	投資法人・資産運用会社と取得先の関係	
	資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と取得先の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
	人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と取得先の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
	取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、本匿名組合契約を除き、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と取得先の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。なお、フォートレス・グループの関係法人である Fortress Credit Advisors LLC が匿名組合営業者のアセットマネージャーとなる予定です。
	関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません

（注）2018年10月31日時点の予定を記載しています。

ご注意：本報道発表文は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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

5. 利害関係人等との取引

本海外不動産匿名組合出資持分の取得その他の一連の関連取引において、本投資法人は資産保有 SPC の匿名組合出資持分を取得しますが、当該取引は本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者関連取引には該当しません。また、当該匿名組合の裏付不動産である本海外ホテルの Leasehold 等の売主は、いずれもスポンサー関係者（注）には該当しません。しかしながら、本海外ホテルの Leasehold 等の現保有者は、F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けており（なお、F I G は、本資産運用会社の発行済株式の 100% を直接・間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループの子会社でありスポンサー関係者に該当します。）、本投資法人の出資先が当該現保有者から本海外ホテルの Leasehold 等を取得すること並びにスポンサー関係者である F I G の関係法人が当該出資先及び本海外ホテルの運営受託者のアセットマネージャーとなる予定であることに鑑み、本資産運用会社では、かかる一連の取引を、スポンサー関係者関連取引に準ずるものとして取り扱っています。

本海外不動産匿名組合出資持分の取得その他の一連の取引については、本資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者取引管理マニュアルに準じ、資産保有 SPC による本海外ホテルの Leasehold の取得の対価が裏付不動産である本海外ホテルの鑑定評価額の合計金額を超えない価格での取得であること等を確認するものとし、本資産運用会社において、2018 年 7 月 17 日開催のコンプライアンス委員会及び同日開催の本資産運用会社の投資委員会の審議及び決定を経て、同日開催の取締役会において当該取得を承認する旨の決議を行い、更に同日開催の本投資法人の役員会においても承認を得ています。

（注） スポンサー関係者とは、(a) 投信法及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号、その後の改正を含みます。）で定義される利害関係人等に該当する者、(b) 本資産運用会社の株主全て及び (c) (b) に該当する者が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社をいいます。

6. 本海外不動産匿名組合出資持分取得者等の状況

本海外不動産匿名組合出資持分の取得先は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者には該当しません。なお、資産保有 SPC が取得する本裏付不動産に関する物件取得者等の状況は以下のとおりです。

①会社名・氏名 ②特別な利害関係にある者との関係 ③取得経緯・理由等 ④取得価格 ⑤取得時期

物件名	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
現所有者・信託受益者	① CF GC Hotel Sub Ltd. ② 当該売主はソフトバンクグループの子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1 年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 2016 年 3 月
前所有者・前信託受益者	特別な利害関係にある者以外

物件名	サンシャイン・スイーツ・リゾート
現所有者・信託受益者	① CF GC Sunshine Ltd.（土地及び建物）、CF GC Sunshine Land Ltd.（隣接の未使用地） ② 当該売主はいずれもソフトバンクグループの子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1 年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 2015 年 9 月（土地及び建物）、2015 年 10 月（隣接の未使用地）
前所有者・前信託受益者	特別な利害関係にある者以外

ご注意：本報道発表文は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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

また、本裏付不動産の取得先の概要は以下のとおりです。

「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」

①	名 称	CF GC Hotel Sub Ltd.
②	所 在 地	PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands
③	代表者の役職・氏名	Director・Constantine M.Dakolias
④	事 業 内 容	事業一般
⑤	資 本 金	50,000 米ドル (注)
⑥	設 立 年 月 日	2015 年 6 月 24 日
⑦	純 資 産	非開示 (注)
⑧	総 資 産	非開示 (注)
⑨	投資法人・資産運用会社と取得先の関係	
	資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には記載すべき資本関係はありませんが、取得先は、本資産運用会社の発行済株式の 100%を直接・間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループの子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。
	人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹氏は F I G の関係法人である Calliope 合同会社 (以下「カリオペ」といいます。) からの出向者です。また、本資産運用会社の非常勤取締役であるクリストファー・リード氏は F I G の子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
	取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と取得先の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
	関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません

(注) 開示につき同意が得られていないため非開示としています。

「サンシャイン・スイーツ・リゾート」

(土地及び建物)

①	名 称	CF GC Sunshine Ltd.
②	所 在 地	PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands
③	代表者の役職・氏名	Director・MaplesFS Directors Limited
④	事 業 内 容	事業一般
⑤	資 本 金	50,000 米ドル
⑥	設 立 年 月 日	2015 年 8 月 7 日
⑦	純 資 産	非開示 (注)
⑧	総 資 産	非開示 (注)
⑨	投資法人・資産運用会社と取得先の関係	
	資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には記載すべき資本関係はありませんが、取得先は、本資産運用会社の発行済株式の 100%を直接・間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループの子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。
	人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係は

ご注意：本報道発表文は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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	ありませんが、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹氏はF I Gの関係法人であるカリオペからの出向者です。また、本資産運用会社の非常勤取締役であるクリストファー・リード氏はF I Gの子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と取得先の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません

(注) 開示につき同意が得られていないため非開示としています。

(隣接の未使用地)

① 名 称	CF GC Sunshine Land Ltd.
② 所 在 地	PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands
③ 代表者の役職・氏名	Director・Constantine M. Dakolias
④ 事 業 内 容	事業一般
⑤ 資 本 金	50,000 米ドル
⑥ 設 立 年 月 日	2015年10月14日
⑦ 純 資 産	非開示(注)
⑧ 総 資 産	非開示(注)
⑨ 投資法人・資産運用会社と取得先の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には記載すべき資本関係はありませんが、取得先は、本資産運用会社の発行済株式の100%を直接・間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループの子会社であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹氏はF I Gの関係法人であるカリオペからの出向者です。また、本資産運用会社の非常勤取締役であるクリストファー・リード氏はF I Gの子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と取得先の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません

(注) 開示につき同意が得られていないため非開示としています。

ご注意：本報道発表文は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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

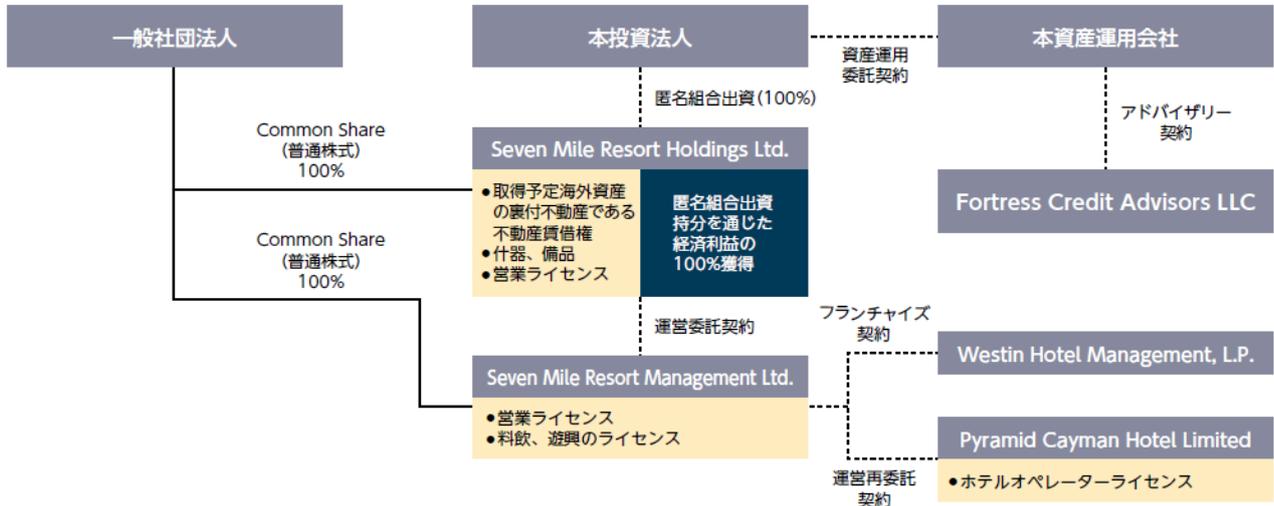
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

7. 媒介の概要

本海外不動産匿名組合出資持分の取得に係る媒介はありません。

8. 本スキームの概要

(1) 本スキームの概要



(2) 適用される税制の概要

英領ケイマン諸島においては、税制優遇制度により、インカムゲイン、キャピタルゲインともに課税されず、所得税や不動産税も存在しません。ケイマン諸島における税収入の大半は間接税、輸入品関税、印紙税によるものです（なお、資産保有 SPC による Leasehold の取得には、印紙税が課せられます。）。

9. 為替リスクヘッジの範囲及びヘッジ比率についての考え方

(1) 本海外不動産匿名組合出資持分へ出資する際の為替リスクヘッジの範囲及びヘッジ比率

本投資法人は、2018年10月31日を期限とする裏付不動産の売買実行日の前営業日に本海外不動産匿名組合出資持分に係る出資を米ドル建てで行う予定ですが、その出資予定金額の全額について、本募集による資金調達額が確定した後速やかに為替予約等を実施し、為替変動リスクをヘッジする予定です。当該取引に関する詳細については、決定次第、改めてお知らせします。

(2) 本海外不動産匿名組合出資持分からの損益分配を受け取る際の為替リスクヘッジの範囲及びヘッジ比率

本投資法人は、本投資法人の1営業期間（6か月）又は2営業期間（1年）に関し、本海外不動産匿名組合出資持分からの損益分配及びキャッシュフロー等を想定し、当該各期間において為替予約その他適切な方法により為替変動リスクをヘッジすることを検討します。

ご注意：本報道発表文は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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

10. 日程

取得決定日	2018年7月17日
契約締結日	
取得予定日	2018年10月31日又は別途合意する日を期限とする裏付不動産の売買実行日の前営業日
取得資金	本募集(注)により調達する資金、新規借入れ(注)及び自己資金
決済方法	引渡し時一括決済

(注) 本募集については、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」を、新規借入れについては、本日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

11. フォワード・コミットメント等に関する事項

本投資法人は、本海外不動産匿名組合出資持分に係る匿名組合契約を2018年7月17日付で締結しており、当該契約に基づき資産保有SPCによる本海外ホテルの取得(2018年10月31日又は別途合意する日を期限とし、売買実行の条件が全て充足された後速やかに実行することを予定)に先立ち匿名組合出資を行います。資産保有SPCによる本海外ホテルの取得に係る売買契約においては、本投資法人による匿名組合出資のための本募集及び新規借入れによる資金調達が完了していること、本海外ホテルの取得及び運営につき必要となる許認可が取得されていること等が売買実行の条件とされており、かかる条件が満たされない場合には本投資法人は匿名組合出資を行う義務はないこととされています。

12. 今後の見通し

本海外不動産匿名組合出資持分の取得に伴う本投資法人の2018年12月期(2018年7月1日～2018年12月31日)の運用状況及び分配金の予想の修正につきましては、本日付「2018年6月期(第30期)及び2018年12月期(第31期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

13. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本海外不動産匿名組合出資持分への投資に係るリスクに関しては、本投資法人が2018年3月26日に提出した2017年12月期(2017年7月1日～2017年12月31日)有価証券報告書に記載した「投資リスク」の記載のほか、本日提出した有価証券届出書の「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 5. 投資リスク」の記載をご参照ください。

以上

* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

ご注意：本報道発表文は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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

Invincible Investment Corporation

【参考資料】

1. 本裏付不動産の写真及び地図

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



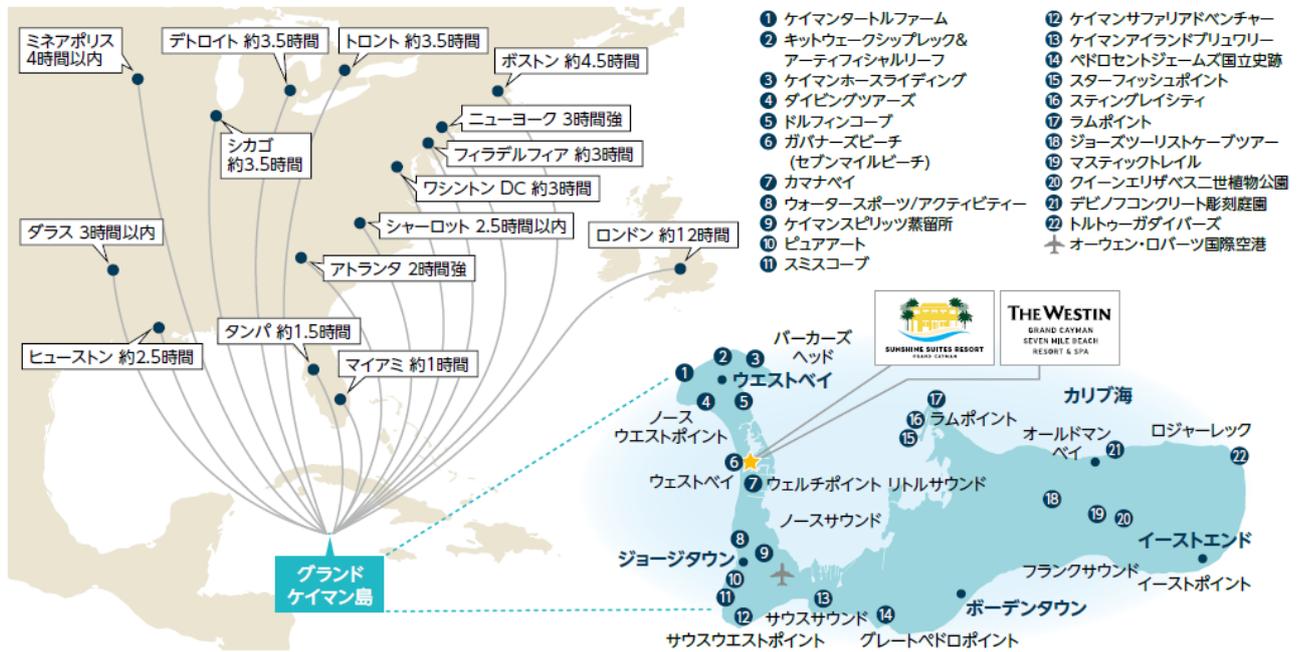
サンシャイン・スイーツ・リゾート



ご注意：本報道発表文は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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

地図及び主要都市からケイマン諸島へのアクセス



出所: Cayman Islands Tourism Association のデータに基づき本資産運用会社が作成

ご注意: 本報道発表文は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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。