

2018年10月1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)

資産の取得完了に関するお知らせ

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」（以下「7月17日付プレスリリース」といいます。）及び2018年9月26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予定日の確定及び資金の借入れ実行等に関するお知らせ」において公表いたしました下記資産の取得を、2018年9月28日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2018年9月29日）付で完了いたしましたので、お知らせいたします。

なお、匿名組合出資持分に係る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。）による、裏付不動産である「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」（以下「本裏付不動産」といいます。）の取得も同日付で完了しています。

記

取得の概要

(1) 取得資産	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）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」といいます。）
(2) 取得価格	339,836千米ドル（37,534百万円）（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」
(4) 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、7月17日付プレスリリースをご参照ください。）

（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 と併せて取得しました。「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。

（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7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）により本投資法人による取得価格（出資金額）は

日本円ベースで固定されており、当該為替予約契約における米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算しています。為替予約の詳細については、2018年7月26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（続報）」をご参照ください。

(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。

なお、本裏付不動産のオペレーターである Pyramid Cayman Hotel Limited によれば、本裏付不動産の業績は好調に推移しており、2018年8月末までの実績を反映し、2018年末までの予想を更新した2018年の想定NOIは、7月17日付プレスリリース公表時の想定値を5.8%上回る見通しであり、これに基づく想定NOI利回りは7月17日付プレスリリースにおいて公表した9.2%（注1）から9.8%（注2）へと上昇する見通しです。これは、主として第2・第3四半期における成長が牽引しており、具体的には、（最盛期と閑散期の間にあたる）夏季における稼働率が、レジャー客及びインセンティブ（報奨）旅行者（注3）の増加により伸長したことによります。

本海外不動産匿名組合出資持分に係る分配金の配当は2019年6月期以後に計上される予定ですが、本投資法人の2019年6月期の業績予想については、決定次第改めてお知らせいたします。

(注1) 算定方法の詳細は7月17日付プレスリリース「2. 取得の理由」の「(注1)」をご参照ください。

(注2) 新たに算出した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。

$$\frac{\text{（本裏付不動産の想定NOI－資産保有SPCの想定費用額）}}{\text{本海外不動産匿名組合出資持分に係る出資金額}}$$

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8月までは実績値、2018年9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。

(注3) 企業が成績優秀な従業員等に対して報酬・報償として付与する旅行における旅行者を意味します。

以上

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