

2019年5月9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)

海外資産にかかる投資ストラクチャー変更に関するお知らせ

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、英領ケイマン諸島のグランドケイマン島に所在する海外不動産であるホテル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。))を裏付不動産とする匿名組合出資持分(持分100.0%) (以下「本海外不動産匿名組合出資持分」といいます。)を2018年9月より保有しています。本投資法人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、当該匿名組合の営業者との間で匿名組合契約を合意解約し、匿名組合契約に基づく出資からその裏付不動産等を直接保有する形態へ投資ストラクチャーを変更すること(以下「本ストラクチャー変更」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。

記

1. 本ストラクチャー変更の理由

投資法人に係る課税の特例(いわゆる導管性要件)(注1)の一つである「他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと」との要件(いわゆる会社支配禁止要件)について、匿名組合契約に基づく出資を含める旨の租税特別措置法の改正(以下「本改正」といいます。)が2019年4月1日に施行されました。

本投資法人は本海外不動産匿名組合出資持分に関して、匿名組合出資持分の100%を保有していることから、かかる匿名組合出資持分への投資を継続する場合、本改正の施行により、施行日(2019年4月1日)以後に開始する本投資法人の事業年度である第33期(2019年12月期)より会社支配禁止要件を満たさないこととなるため、2018年12月16日付「平成31年度与党税制改正大綱に関するお知らせ」及び2019年3月19日付「保有する海外資産にかかるストラクチャー変更の進捗に関するお知らせ」でお知らせしたとおり、本改正を含む2018年12月14日付の平成31年度税制改正大綱の発表直後より、導管性要件を維持することができる投資ストラクチャーの変更等について、検討を進めてきました。今般、本海外ホテルのLeasehold Interest(長期不動産賃借権に相当する権利)の移転に関するケイマン諸島総督からの承認及び関係者との合意が得られたことから、本ストラクチャー変更の実施を決定したものです。

(注1) 税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件(導管性要件)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

2. 本ストラクチャー変更の概要

本投資法人は、本日、本海外不動産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。）との間で、2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間）付で匿名組合契約を解約することに合意し、匿名組合契約の終了に伴い匿名組合営業者より本海外ホテルの Leasehold Interest 等（注1）の現物配当を受け、これらを直接保有することにより、本海外ホテルの運用を継続します。これに伴い匿名組合の営業者である資産保有 SPC は解散し、本投資法人は資産保有 SPC が本海外ホテルの運営受託者との間で締結している契約を承継します。

本ストラクチャー変更前後のストラクチャー図については、別紙をご参照ください。

本資産運用会社は本ストラクチャー変更に関連する費用を、主としてケイマン諸島現地カウンセルを含む法務アドバイザー費用等として概ね 40 百万円程度と見積もっており、かかる費用については、取得費用として本海外ホテルの帳簿価額に算入することを想定しています。なお、本ストラクチャー変更により譲渡損益は発生しません。

本投資法人は、匿名組合契約の合意解約日である 2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間）付で、本海外ホテルに対する権利を取得しその収益を収受する権原を得ます（注2）。本ストラクチャー変更後、本投資法人は、資産保有 SPC の決算を介さずに本海外ホテルの収益・費用を認識することとなり、資産保有 SPC の決算に伴う 3ヶ月分の収益認識の遅れが解消されます。その結果、当期（2019年6月期）においては、当初予定していた資産保有 SPC の 2018年7月17日（実質的には資産保有 SPC による本海外ホテルの取得日である 2018年9月28日（ケイマン諸島の現地時間））から 2019年3月31日を計算期間とする匿名組合分配金を受け取ることに加え、2019年4月1日から 2019年6月30日までの期間における本海外ホテルの収益・費用を、匿名組合契約の解約に伴う匿名組合分配金として又は直接、本投資法人において計上することとなります。また、2019年12月期においては、当初予定していた資産保有 SPC の 2019年4月1日から 2019年9月30日を計算期間とする匿名組合分配金に代わり、本海外ホテルの 2019年7月1日から 2019年12月31日までの収益・費用を計上することとなります。なお、本ストラクチャー変更により、資産保有 SPC の運営費用が不要になること等から、本海外不動産の運用に係る費用は年間の概算で約 5 百万円減少することを見込んでいます。

なお、本ストラクチャー変更により各営業期間の運用状況にも変動が生じる見込みですが、上記のとおり、保有形態の変更により本投資法人における本海外ホテルの収益・費用の帰属時期が変動するという一時的な要因によるものであり、運用資産の状況に実質的な変動は生じないことを考慮し、本ストラクチャー変更前に各期において計上することが見込まれていた本海外ホテルに係る 6ヶ月間の収益相当額を分配対象とすることにより、分配金の変動を軽微な範囲に留めることとする予定です。

（注1） 本投資法人は、FF&E などの動産を Leasehold Interest 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） ケイマン法上、Leasehold Interest の権原の移転には登記（registration）が必要とされていますが、2019年6月末までに登記を完了する予定です。

3. 本海外ホテルの概要

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (注1)	帳簿価額 (注2)	特定資産の種類
ホテル	D200	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	英領ケイマン諸島	30,118 百万円 (272,687 千米ドル)	30,118 百万円 (272,687 千米ドル)	(注3)
	D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	英領ケイマン諸島	5,854 百万円 (53,001 千米ドル)	5,854 百万円 (53,001 千米ドル)	
合計				35,972 百万円 (325,689 千米ドル)	35,972 百万円 (325,689 千米ドル)	-

（注1） 取得価格は、（注2）に記載の 2019年5月9日時点の各本海外ホテルの想定帳簿価額とします。なお、円建ての金額は、ドル建ての金額を、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円で邦貨換算して記載しています((注2)において同じです。)

(注2) 帳簿価額は、資産保有SPCにおける2019年5月9日時点の各本海外ホテルの想定帳簿価額を記載しています。

(注3) 特定資産の種類は、建物及び土地に係る英領ケイマン法上のLeasehold Interest(長期不動産賃借権に相当する権利)(期間:99年、年間賃借料:1米ドル又は1ケイマン諸島ドル)です。

本海外ホテルの個別の内容については、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」をご参照ください。

4. 利害関係人等との取引

本ストラクチャー変更は、資産保有SPCとの間の匿名組合契約を合意解約することにより実施します。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せず、また、当該合意解約の相手方当事者である資産保有SPCは、スポンサー関係者(注)には該当しません。しかしながら、資産保有SPC及び資産保有SPCのアセットマネージャーは、Fortress Investment Group LLC(以下「FIG」といいます。)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ることから(なお、FIG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。)、本資産運用会社では、当該合意解約とこれに伴う一連の取引を、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。

匿名組合契約の合意解約及びこれに伴う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、解約合意及びこれに伴う一連の取引の条件が適正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、2019年4月23日開催のコンプライアンス委員会及び2019年5月9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。

5. 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

本海外ホテルからの損益分配を受け取る際の為替リスクヘッジとして、本投資法人は、為替オプション取引を活用して為替リスクヘッジを行っており、2020年12月31日までの想定ネットキャッシュフローの85%程度の額を対象に為替レートを1米ドル=110.00円で固定しています。2021年1月以降も、本海外ホテルからの運営委託収益に関して同様の為替リスクヘッジ取引を行うことを予定しています。

6. 日程

本変更決定日	2019年5月9日
契約締結日	
合意解約効力発生日	2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間)
現物配当日	

7. 今後の見通し

上記のとおり、本ストラクチャー変更により各営業期間の運用状況に一定の変動が生じる見込みですが、保有形態の変更による一時的なものであり、運用資産の状況に実質的な変動は生じないことを考慮し、本ストラクチャー変更前に各期において計上することが見込まれていた本海外ホテルに係る6ヶ月間の収益相当額を分配対象とすることにより、分配金の変動を軽微な範囲に留めることとする予定であり、本投資法人の2019年6月期(2019年1月1日~2019年6月30日)及び2019年12月期(2019年7月1日~2019年12月31日)の運用状況及び分配金の予想に変更はありません。

8. 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

本海外ホテルへの投資に係るリスクに関しては、本投資法人が2019年3月26日に提出した2018年12月期（2018年7月1日～2018年12月31日）有価証券報告書に記載した「投資リスク」の記載をご参照ください。

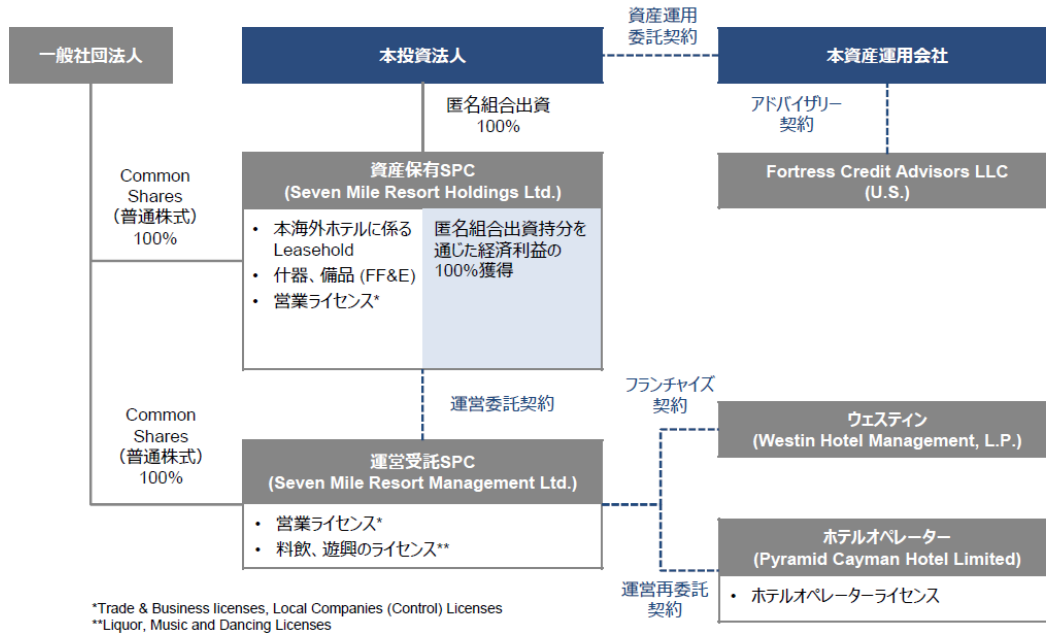
以 上

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

Invincible Investment Corporation

【別紙】本ストラクチャー変更前後のストラクチャー図

(変更前)



(変更後)

