

2018年11月2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)

為替予約契約の解約及び為替オプション契約の締結に関するお知らせ

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、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。)に係る分配金に関し、2018年10月1日付「為替予約契約の締結に関するお知らせ」において公表いたしました為替予約取引を解約し、新たに為替オプション取引(以下「本為替オプション取引」といいます。)の実施を決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。本為替オプション取引により、2020年3月31日までのより長期の期間にわたり、1米ドル=110.00円に為替レートを固定することができるため、本投資法人は、当該期間における米ドルの日本円間の為替レートの変動をヘッジすることができると考えています。本投資法人は、本為替オプション取引においては、従前の為替予約取引と同様に、海外不動産のNOIから営業者であるSPCの費用を控除した額として想定する額(想定ネット・キャッシュフロー)の85%程度の額をヘッジの対象額とします。

記

1. 解約した為替予約取引及び本為替オプション取引の内容

2019年6月28日を受渡日とする従前の為替予約取引並びに6本のプットオプションの買い及びコールオプションの売りからなる本為替オプション取引の内容は、以下のとおりです。

解約した為替予約取引の内容(注)

(1) 契約先	野村證券株式会社
(2) 契約金額	15,658 千米ドル
(3) 為替予約レート	1 米ドル=111.43 円
(4) 約定日	2018 年 10 月 1 日
(5) 受渡日	2019 年 6 月 28 日

(注) 解約した為替予約取引の詳細については、2018年10月1日付「為替予約契約の締結に関するお知らせ」をご参照ください。

本為替オプション取引の内容

(1) 契約先	野村證券株式会社	(1) 契約先	野村證券株式会社
(2) 契約金額	5,300 千米ドル (注1)	(2) 契約金額	5,300 千米ドル (注1)
(3) 取引内容	プットオプションの買い	(3) 取引内容	コールオプションの売り
(4) 権利行使価格	1 米ドル=110.00 円	(4) 権利行使価格	1 米ドル=110.00 円
(5) 約定日	2018 年 11 月 2 日	(5) 約定日	2018 年 11 月 2 日
(6) 受渡日	2019 年 1 月 7 日 (注2)	(6) 受渡日	2019 年 1 月 7 日 (注2)

(1) 契約先	野村証券株式会社
(2) 契約金額	11,300 千米ドル (注1)
(3) 取引内容	プットオプションの買い
(4) 権利行使価格	1 米ドル=110.00 円
(5) 約定日	2018 年 11 月 2 日
(6) 受渡日	2019 年 4 月 8 日 (注2)

(1) 契約先	野村証券株式会社
(2) 契約金額	11,300 千米ドル (注1)
(3) 取引内容	コールオプションの売り
(4) 権利行使価格	1 米ドル=110.00 円
(5) 約定日	2018 年 11 月 2 日
(6) 受渡日	2019 年 4 月 8 日 (注2)

(1) 契約先	野村証券株式会社
(2) 契約金額	7,900 千米ドル (注1)
(3) 取引内容	プットオプションの買い
(4) 権利行使価格	1 米ドル=110.00 円
(5) 約定日	2018 年 11 月 2 日
(6) 受渡日	2019 年 7 月 8 日 (注2)

(1) 契約先	野村証券株式会社
(2) 契約金額	7,900 千米ドル (注1)
(3) 取引内容	コールオプションの売り
(4) 権利行使価格	1 米ドル=110.00 円
(5) 約定日	2018 年 11 月 2 日
(6) 受渡日	2019 年 7 月 8 日 (注2)

(1) 契約先	野村証券株式会社
(2) 契約金額	3,900 千米ドル (注1)
(3) 取引内容	プットオプションの買い
(4) 権利行使価格	1 米ドル=110.00 円
(5) 約定日	2018 年 11 月 2 日
(6) 受渡日	2019 年 10 月 7 日 (注2)

(1) 契約先	野村証券株式会社
(2) 契約金額	3,900 千米ドル (注1)
(3) 取引内容	コールオプションの売り
(4) 権利行使価格	1 米ドル=110.00 円
(5) 約定日	2018 年 11 月 2 日
(6) 受渡日	2019 年 10 月 7 日 (注2)

(1) 契約先	野村証券株式会社
(2) 契約金額	5,600 千米ドル (注1)
(3) 取引内容	プットオプションの買い
(4) 権利行使価格	1 米ドル=110.00 円
(5) 約定日	2018 年 11 月 2 日
(6) 受渡日	2020 年 1 月 8 日 (注2)

(1) 契約先	野村証券株式会社
(2) 契約金額	5,600 千米ドル (注1)
(3) 取引内容	コールオプションの売り
(4) 権利行使価格	1 米ドル=110.00 円
(5) 約定日	2018 年 11 月 2 日
(6) 受渡日	2020 年 1 月 8 日 (注2)

(1) 契約先	野村証券株式会社
(2) 契約金額	11,700 千米ドル (注1)
(3) 取引内容	プットオプションの買い
(4) 権利行使価格	1 米ドル=110.00 円
(5) 約定日	2018 年 11 月 2 日
(6) 受渡日	2020 年 4 月 8 日 (注2)

(1) 契約先	野村証券株式会社
(2) 契約金額	11,700 千米ドル (注1)
(3) 取引内容	コールオプションの売り
(4) 権利行使価格	1 米ドル=110.00 円
(5) 約定日	2018 年 11 月 2 日
(6) 受渡日	2020 年 4 月 8 日 (注2)

(注1) 契約金額は、当該匿名組合事業の初回計算期間 (2018 年 7 月 17 日～2019 年 3 月 31 日) (実質的な計算期間は当該匿名組合の営業者による裏付不動産の取得日である 2018 年 9 月 28 日 (ケイマン諸島の現地時間)～2019 年 3 月 31 日)、第 2 回計算期間 (2019 年 4 月 1 日～2019 年 9 月 30 日) 及び第 3 回計算期間 (2019 年 10 月 1 日～2020 年 3 月 31 日) につき、本投資法人が本海外不動産匿名組合出資持分から受け取ることを想定している米ドル建ての分配額を踏まえた金額としています。但し、現在、本投資法人は、資金運用の効率性を高める観点から、3ヶ月ごとに又は月次で米ドル建ての配当を受領することを検討しており、契約金額については原則として受渡日の直前の月末を含む 3ヶ月間の想定キャッシュフローに対応する金額としています。なお、米ドル建ての実際の分配額が想定額に満たなかった際のオーバー・ヘッジを回避するため、契約金額は、当該計算期間に係る匿名組合事業の想定ネット・キャッシュフローの 85%程度に相当する金額としています。但し、想定分配額は本日現在における見積もりであるに過ぎないため、実際の分配額が想定分配額に満たず、結果としてオーバー・ヘッジが生ずる可能性もあります。

(注2) 本投資法人は、2019 年 6 月期以降、米ドル建てで分配を受ける予定ですが、想定する分配スケジュール等を勘案した上で、2020 年 6 月期までの 3ヶ月毎の営業日を受渡日に設定しています。なお、当該匿名組合事業の計算期間は毎年 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ヶ月間であるところ (初回計算期間は前記 (注1) 参照)、本投資法人は、資金運用の効率性を高める観点から、関係者間の合意が得られることを前提に 3ヶ月ごと又は月次分配を受けることを検討しています。かかる 3ヶ月分配又は月次分配を行うことを決定した場合には、改めてお知らせいたします。

2. 本為替ヘッジ実施の理由

本投資法人は、2020年6月期までの間、本海外不動産匿名組合出資持分から受け取ることを想定している米ドル建ての分配金の一部（想定ネット・キャッシュフローの85%程度）に関し、2020年4月までの為替リスクをヘッジするため、プットオプションの買いとコールオプションの売りを組み合わせた為替オプション取引を実行するものです。

なお、本投資法人は、2018年10月1日付「為替予約契約の締結に関するお知らせ」でお知らせしたとおり、2019年6月期において本海外不動産匿名組合出資持分から受け取ることを想定している米ドル建ての分配額の一部について、為替予約取引により為替リスクをヘッジしていましたが、足元で円安が進行している中、本為替オプション取引の実施により、より長期間のキャッシュフローの為替リスクをヘッジできることとなったため、当該為替予約取引については解約することとしました。

また、為替予約取引の解約に伴い、本投資法人は2018年12月期に約9百万円の精算金を受領することとなるため、本為替オプション取引の実施に伴う費用約3百万円を考慮しても、投資法人に利益のある取引になると考えています。

3. 今後の見通し

本為替オプション取引の実施に伴う本投資法人の運用状況への影響は軽微です。なお、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。

以 上

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