

平成 30 年 5 月 18 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)

## 投資法人債の発行に関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は本日、投資法人債の発行（以下「本発行」といいます。）につき決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

### 記

#### 1. 投資法人債の概要

- (1) 名 称 インヴィンシブル投資法人第 1 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第 1 回投資法人債」といいます。）  
インヴィンシブル投資法人第 2 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第 2 回投資法人債」といいます。）

以下、第 1 回投資法人債と第 2 回投資法人債を総称して「本投資法人債」といいます。また、以下の各項目において、第 1 回投資法人債と第 2 回投資法人債に共通する事項については、個別にこれを記載しません。

- (2) 発 行 総 額 金 20 億円  
内訳 第 1 回投資法人債 金 10 億円  
第 2 回投資法人債 金 10 億円
- (3) 債 券 の 形 式 本投資法人債は、社債、株式等の振替に関する法律の適用を受け、投資法人債券は発行しません。
- (4) 払 込 金 額 各投資法人債の金額 100 円につき金 100 円
- (5) 償 還 金 額 各投資法人債の金額 100 円につき金 100 円
- (6) 利 率 第 1 回投資法人債 年 0.400%  
第 2 回投資法人債 年 0.800%
- (7) 各投資法人債の金額 金 1 億円
- (8) 募 集 方 法 一般募集
- (9) 申 込 期 間 平成 30 年 5 月 18 日（金）
- (10) 払 込 期 日 平成 30 年 5 月 25 日（金）

- (11) 担保・保証 本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。
- (12) 償還方法及び期限 第1回投資法人債 平成35年5月25日  
第2回投資法人債 平成40年5月25日  
本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。本投資法人債の償還期日が銀行休業日に当たるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。
- (13) 利払期日 毎年5月25日及び11月25日（初回利払日：平成30年11月25日）
- (14) 取得格付 A（株式会社日本格付研究所）
- (15) 財務上の特約 担保提供制限条項が付されています。
- (16) 振替機関 株式会社証券保管振替機構
- (17) 財務代理人/発行代理人/支払代理人 株式会社三井住友銀行（第1回投資法人債）  
株式会社みずほ銀行（第2回投資法人債）
- (18) 引受証券会社 みずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

## 2. 発行の理由

本投資法人として初めての投資法人債の発行により物件取得の資金の一部を調達することで、資金調達コストの低減、平均借入期間の長期化、有利子負債の返済期限の更なる分散化、及び資金調達方法の多様化を図るためです。

## 3. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

- (1) 調達する資金の額（差引手取概算額）  
合計1,975百万円
- (2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期  
主として近日中に予定をしている物件取得の資金の一部に充当する予定です。

## 4. 今後の見通し

本発行が運用状況に与える影響は軽微なため、平成30年2月20日付「平成29年12月期決算短信（REIT）」にて公表しました平成30年6月期（平成30年1月1日～平成30年6月30日）及び平成30年12月期（平成30年7月1日～平成30年12月31日）の運用状況の見通しに変更はありません。

## 5. 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

本発行に係るリスクに関して、本投資法人が平成30年3月26日に提出した平成29年12月期（平成29年7月1日～平成29年12月31日）有価証券報告書に記載した「投資リスク」に記載の内容に重要な影響を及ぼす変更は生じません。

以上

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

【参考資料】

■ 有利子負債残高（予定）

	本発行前 (平成 30 年 5 月 18 日時点)	本発行後 (平成 30 年 5 月 25 日時点)	増減
借入金合計（百万円）	186,983	186,983	—
投資法人債合計（百万円）	—	2,000	+2,000
有利子負債合計（百万円）	186,983	188,983	+2,000
本投資法人保有物件の鑑定評価額合計（百万円）（注1）	421,350	421,350	—
鑑定評価額ベース L T V（%） （注2）	44.1	44.6	+0.5pt

（注1） 「本投資法人保有物件の鑑定評価額合計」は、本発行時点において保有する124物件について、平成29年12月31日時点で保有していた120物件については平成29年12月31日を、平成30年2月7日付で取得した4物件については平成30年1月1日を、それぞれ価格時点とする鑑定評価書に記載の鑑定評価額に基づいて記載しています。但し、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特定目的会社の優先出資証券を1物件として計上し、本投資法人の取得価格17,845百万円を鑑定評価額として算出しています。

（注2） 本表における「鑑定評価額ベース L T V」は、以下の計算式により算出しています。  

$$\text{鑑定評価額ベース L T V} = \text{有利子負債合計（消費税還付対応借入金 1,068 百万円を除く）} \div \text{本投資法人保有物件の鑑定評価額合計} \times 100$$
 なお、「有利子負債合計」に、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特定目的会社の有利子負債残高は含んでいません。

（注3） 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。