

2023年5月19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7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7回本投資法人債」といいます。)
インヴィンシブル投資法人第8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8回本投資法人債」といいます。)
- 以下、第7回投資法人債と第8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7回投資法人債と第8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62億円
内訳 第7回投資法人債 金50億円
第8回投資法人債 金12億円
- (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7回投資法人債 年1.000%
第8回投資法人債 年1.200%
- (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 2023年5月19日(金)
- (10) 払込期日 2023年5月25日(木)

Invincible Investment Corporation

- (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7回投資法人債 2026年5月25日(3年債)
第8回投資法人債 2028年5月25日(5年債)
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:2023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 株式会社みずほ銀行
- (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、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及び野村証券株式会社

2. 発行の理由

投資法人債の発行により、投資法人債の償還資金及び既存借入金の返済資金の一部を調達することで固定金利による調達比率を増やし、平均借入期間の長期化及び有利子負債の返済期限の分散化を図るためです。

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)

6,164百万円

- (2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

2023年5月に償還期限の到来する第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)1,000百万円(注)の償還資金及び本投資法人債発行以降2024年3月までに返済期限が到来する既存借入金合計3,678百万円の返済資金に充当し、残額については、2024年3月までに返済期限が到来するその他の既存借入金の返済資金に充当する予定です。

(注)第1回無担保投資法人債の詳細については2018年5月18日付「投資法人債の発行に関するお知らせ」をご参照ください。

4. 今後の見通し

本発行が本投資法人の運用状況に与える影響は軽微なため、2023年6月期(2023年1月1日~2023年6月30日)及び2023年12月期(2023年7月1日~2023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2023年3月27日に提出した2022年12月期(2022年7月1日~2022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：<https://www.invincible-inv.co.jp/>

【参考資料】

<有利子負債残高等の推移（予定）>

	本発行前 (2023年5月19日時点)	本発行後 (2023年5月25日時点)	増減
借入金合計（百万円）	231,817	231,817	-
投資法人債合計（百万円）	8,200	13,400	+5,200
有利子負債合計（百万円）	240,017	245,217	+5,200
本投資法人保有資産の鑑定評価額合計（百万円）（注1）	541,295	541,295	-
鑑定評価額ベースLTV（%）（注2）	44.3	45.3	+1.0

(注1) 「本投資法人保有資産の鑑定評価額合計」は、本日時点で本投資法人が保有する128物件（「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並びに海外不動産である「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」を含みます。）のうち、特定目的会社の優先出資証券を除く127物件については2022年12月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載されている鑑定評価額に基づいて記載しています。また、「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については、本投資法人の取得価格（優先出資証券に係る本投資法人の出資金額）である17,845百万円を鑑定評価額として算出しています。なお、海外不動産である「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」の鑑定評価額については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）に基づく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。

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

鑑定評価額ベースLTV = 有利子負債合計（消費税還付対応借入金を除きます） ÷ 本投資法人保有資産の鑑定評価額合計 × 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。

また、本投資法人は本発行により調達する資金について、2023年5月25日時点では第1回無担保投資法人債1,000百万円の償還資金にのみ充当し、既存借入金の返済への充当はその後に行われることから、本発行後（2023年5月25日時点）の鑑定評価額ベースLTVは本発行前（2023年5月19日時点）と比較して上昇しますが、今後既存借入金の返済への充当が行われることにより、本発行前の水準まで低下する見込みです。

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