

平成 25 年 12 月 6 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 マネージャー 渡辺 晶子

(TEL 03-5411-2731)

第三者割当による新投資口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、第三者割当による新投資口の発行（以下「本第三者割当増資」といいます。）について下記のとおり決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 新投資口発行要領

(1) 発行新投資口数	224,887 口
(2) 発行価額	1 口当たり金 13,340 円
(3) 発行価額の総額	2,999,992,580 円
(4) 募集又は割当方法	第三者割当の方法によります。
(5) 申込期間	平成 25 年 12 月 16 日（月曜日）
(6) 払込期日	平成 25 年 12 月 20 日（金曜日）
(7) 割当先及び割当口数	・ R a y o 合同会社 149,925 口 ・ S C G 16 合同会社 74,962 口
(8) 申込単位	1 口以上 1 口単位
(9) 募集事務受託者	S M B C 日興証券株式会社
(10)	上記各号については、①払込期日までに後記「3. 発行の目的及び理由」に記載の新規借入れに係る借入契約が締結されており、払込期日（又は割当先の同意を得て当該新規借入れに係る貸付人と別途合意する日）に当該新規借入れを実行することが確実であると見込まれること、並びに②金融商品取引法による届出の効力発生等を条件とします。

2. 今回の発行による発行済投資口数の推移

現在の発行済投資口総数	1,348,292 口
発行による増加投資口数	224,887 口
発行後発行済投資口総数	1,573,179 口

ご注意:この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

3. 発行の目的及び理由

本投資法人及び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、今後の本投資法人の中長期的な財務戦略及び持続的な成長戦略を再整備するための次のステップとして、借入コスト低減及び有利子負債比率（LTV）引き下げによる財務基盤の強化並びに借入及び資本調達力の向上が必要不可欠であると考え、新たな資金調達による既存借入金の返済及び金利負担の低減等の借入条件の改善、その他の財務戦略・資本政策等の実施について、鋭意検討してまいりました。

この結果、本投資法人は、株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとするシンジケートローン（以下「本新規借入れ」といいます。）による調達資金 20,350 百万円と、同時に実行予定のフォートレス・グループ（注1）に属するRayo合同会社（以下「ラヨ」といいます。）及びセキュアード・キャピタル・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「セキュアード・キャピタル」といいます。）が業務執行者を務めるSCG16合同会社（以下「SCG16」といいます。）に対する本第三者割当増資による2,999百万円を併せて、既存借入金のうち平成26年7月31日に返済期限が到来するタームローン（シンジケートB）（以下「シンジケートローンB」といいます。）並びに平成27年1月30日に返済期限が到来するタームローン（新生信託A）（以下「新生信託ローンA」といいます。）及びタームローン（新生信託B）（以下「新生信託ローンB」といいます。）の全額につき期限前弁済を実施し、借入金総額を減額の上、金利負担の大幅な低減とともにバンクフォーメーションの強化を企図したリファイナンス（以下「本リファイナンス」といいます。）

（注2）を実施することが、今後の本投資法人の成長戦略を見据えた財務の健全性を高める上で重要であり、中長期的な本投資法人の投資主価値の向上に資するものと判断いたしました。

（注1） Fortress Investment Group LLC（以下「FIG」）の関係法人である Calliope 合同会社（本資産運用会社の親会社であり、以下「カリオペ」といいます。）及びラヨ、FIG及びその関係法人を併せて「フォートレス・グループ」と総称します。

（注2） 本新規借入れ及び既存借入金の期限前弁済の詳細については、本日付「資金の借入れ及び既存借入金の期限前弁済に関するお知らせ」をご参照ください。

なお、本リファイナンスに関する金融機関との協議の結果、本投資法人は、鑑定評価額ベースLTVを引き下げることが、借入条件の改善と共にバンクフォーメーションを強化する上で必要であると判断しました。そこで、本投資法人は、相対的に確実に且つ迅速に資金調達を実現でき、費用も抑えられること等を主たる理由として本第三者割当増資により本リファイナンスのための資金の一部を調達することとしました。本第三者割当増資の主要な割当先であるラヨについてはフォートレス・グループに属していること、SCG16については、SCG16と本投資法人の大口投資主である Infinite Value Investment Ltd.（以下「インフィニット」といいます。）の両社がセキュアード・キャピタルの関係会社が運用するファンドと同じ傘下にあることから上記理由を充たすものと判断し、それぞれ割当先として決定しています。

本リファイナンス及び本第三者割当増資により、借入コストが低減し純利益が増大するため、平成26年6月期（第22期）以降の1口当たり分配金は、平成22年2月の合併以降の分配金実績より増加する見込みです。また、平成25年12月期（第21期）の分配金につきましては、平成25年8月28日付決算短信で公表した1口当たりの分配金の予想から変更は生じない見込みです。

平成25年12月期（第21期）及び平成26年6月期（第22期）の運用状況及び分配金の予想については、本日付「平成25年12月期（第21期）運用状況の予想の修正並びに平成26年6月期（第22期）運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意:この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

4. 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）

2,978,992,580 円（注）

（注）調達する資金の額（差引手取概算額）2,978,992,580 円＝調達する資金の総額 2,999,992,580 円－新投資口発行にかかる諸費用 21,000,000 円（概算額）

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

本第三者割当増資において調達する資金の額（差引手取概算額）は、2,978,992,580 円です。資金の具体的な使途は下表のとおりです。

具体的な使途	概算金額（百万円）	支出予定時期
借入金（シンジケートローン B、新生信託ローン A 及び新生信託ローン B）の返済資金及び本リファイナンスにかかる関連費用の一部	2,978	平成 25 年 12 月 20 日

5. 発行後の有利子負債比率（LTV）の見込み

本取組みにより本第三者割当増資及び本新規借入れ（注 1）による調達資金を既存借入金の返済に充てた場合、出資総額ベースの LTV（注 2）は、平成 25 年 6 月末時点の 57.5% から本取組み後には 53.9% に、鑑定評価額ベースの LTV（注 3）も、59.0% から 55.6% にそれぞれ低下する見込みです。

（注 1）本新規借入れ及び既存借入金の期限前弁済の詳細については、本日付「資金の借入れ及び既存借入金の期限前弁済に関するお知らせ」をご参照ください。

（注 2）出資総額ベース LTV の算出にあたっては、以下の算式を使用しています。

$$\text{出資総額ベース LTV} = \text{有利子負債額} \div (\text{有利子負債額} + \text{出資総額} + \text{出資剰余金}) \times 100$$

なお、出資総額の数値は、本日現在における本投資法人の出資総額である 26,134,396,789 円に本第三者割当増資による出資総額の増加額 2,999,992,580 円及び本日現在における本投資法人の出資剰余金である 6,264,432,000 円を加えて算出しています。

（注 3）鑑定評価額ベース LTV の算出にあたっては、以下の算式を使用しています。

$$\text{鑑定評価額ベース LTV} = \text{有利子負債額} \div \text{平成 25 年 6 月期末時点の鑑定評価額}$$

（注 4）LTV は小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

6. 資金使途の合理性に関する考え方

本第三者割当増資による調達資金は、同時に実行予定の本新規借入れによる調達資金と併せ、シンジケートローン B、新生信託ローン A 及び新生信託ローン B の期限前弁済資金に充当し、これら既存借入金の全額を返済し、借入金総額を減額の上、金利負担の大幅な低減等の借入条件の改善及びバンクフォーメーションを強化した上で、長期借入金に借り換える予定です。また、本第三者割当増資による調達資金の一部については、上記既存借入金の返済関連費用の一部に充当することを予定しております。

これらの取組みにより、財務の健全性を高めることができ、借入コストの減少による純利益及び平成 26 年 6 月期（第 22 期）以降の 1 口当たり分配金の増加が見込まれるとともに、今後の借入及び資本調達力の向上が期待できることから、上記資金使途は、本投資法人の財務基盤の強化及び中長期的な成長に資するものであると考えられ、合理的な資金使途であると判断しております。

ご注意:この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

7. 発行条件等の合理性

(1) 発行価額の算定根拠

発行価額は、発行決議日の直前営業日である平成25年12月5日における株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）が公表した本投資法人の投資口の普通取引終値13,340円としました。発行価額は、本投資法人の発行済投資口総数、財務状況及び事業環境等を総合的に勘案し、割当先と協議の上で決定いたしました。

なお、本第三者割当増資の発行決議日の直前営業日から遡る直近1か月、3か月及び6か月における本投資法人の投資口の普通取引終値の平均価格（小数第1位を四捨五入）は、それぞれ、13,385円（1か月平均）、13,491円（3か月平均）及び13,413円（6か月平均）となっており、今回の発行価額は、1か月平均に対しては0.3%のディスカウント、3か月平均に対しては1.1%のディスカウント、6か月平均に対しては0.5%のディスカウントとなります。

(2) 発行数量及び投資口の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

本第三者割当増資により、既存の投資口数に対し16.68%の希薄化が発生しますが、本投資法人は、本第三者割当増資を実施することにより、同時に実行予定の本新規借入れによる調達資金と併せて、シンジケートローンB、新生信託ローンA及び新生信託ローンBの全額につき期限前弁済を行います。これにより、借入コストが低減し純利益が増大するため、本第三者割当増資による希薄化を考慮しても平成26年6月期（第22期）以降、1口当たりの分配金は、平成22年2月の合併以降の分配金実績より増加する見込みです。また、平成25年12月期（第21期）の分配金につきましては、本リファイナンス及び本第三者割当増資により平成25年12月期（第21期）において354百万円の融資関連費用精算益を計上する見込みであることに加えて、上記合併に伴い生じた負ののれんに基づく剰余金（以下「本件剰余金」といいます。）の一部（37百万円）を活用すること等により、本第三者割当増資に伴う投資口の希薄化及び本リファイナンス及び本第三者割当増資の実施にかかる各種一時費用（融資関連費用等）の発生を勘案しても、平成25年8月28日付決算短信で公表した1口当たりの分配金の予想に変更は生じない見込みです。

また、本第三者割当増資による調達金額は、上記の既存借入金の期限前弁済を伴うリファイナンスによる借入コスト低減と、LTV引き下げによる財務基盤の強化並びに借入及び資本調達力の向上を実現するため、本投資法人、本資産運用会社及び本新規借入れにかかる貸付人との間で協議の結果決定されたものであり、妥当な金額であると判断しています。

本リファイナンス及び本第三者割当増資により本投資法人の財務基盤は強化され、さらには収益力の大幅な向上及びその後の投資主価値の向上を展望することが可能となることから、本投資法人は、本第三者割当増資による希薄化の規模は合理的であると判断しております。

なお、本第三者割当増資の主要な割当先であるラヨは、本資産運用会社が本投資法人の資産運用にかか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（注）には該当しません。しかしながら、ラヨはカリオペの関係法人であるFIGの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております（なお、カリオペは本資産運用会社の親会社でありスポンサー関係者に該当します。）。このため、ラヨへの本第三者割当増資は運用資産の取得・譲渡等を対象とする自主ルール上のスポンサー関係者取引には該当しないものの、同社への本第三者割当増資にかかる契約締結の承認にあたり、本資産運用会社では、スポンサー関係者取引に準じて、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ユ

ご注意:この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

アルに従い、コンプライアンス委員会及び取締役会において、これらの関連取引にかかる取引条件の適正性等について慎重に審議を経た上で、これを承認する旨の決議をしております。

(注) スポンサー関係者とは、(a) 投信法及び投信法施行令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。

8. 割当先の選定理由等

(1) 割当先の概要

① 名 称	R a y o 合同会社	
② 所 在 地	東京都港区西新橋一丁目 2 番 9 号 E P コンサルティングサービス内	
③ 設 立 根 拠 等	日本法	
④ 組 成 目 的	投資法人の出資持分を含む日本の不動産関連商品への投資を行うことを目的として組成されたものです。	
⑤ 組 成 日	平成 25 年 7 月 24 日	
⑥ 出 資 の 総 額	金 10 万円 (本書の日付現在)	
⑦ 出 資 者 ・ 出 資 比 率 ・ 出 資 者 の 概 要 (本書の日付現在)	F J O F Q I I 2 L . P . ・ 匿名組合出資の 99% ・ 同社は、出資者の概要を開示していません。	
⑧ 業 務 執 行 者 の 概 要	名 称	業務執行社員 R a y o 一般社団法人
	所 在 地	東京都港区西新橋一丁目 2 番 9 号 E P コンサルティングサービス内
	代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表理事 目黒 正行
	事 業 内 容	a. 株式会社、持分会社及び特定目的会社の株式及び持分の取得、保有及び処分 b. その他前号に掲げる事業に附帯又は関連する一切の事業
⑨ 本投資法人・本資産運用会社と当該ファンドとの間の関係	本投資法人・本資産運用会社と当該ファンドとの間の関係	<p>【資本関係】 本投資法人・本資産運用会社と当該ファンドとの間には記載すべき資本関係はありませんが、当該ファンドはカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。なお、カリオペは平成 25 年 6 月末現在において、本投資法人の発行済投資口のうち 609,942 口 (所有投資口比率 45.23%) の投資口を保有しております。また、カリオペは本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の 100% を保有しており、本資産運用会社の親会社です。</p> <p>【人的関係】 本投資法人と当該ファンドの間には、記載すべき人的関係はありませんが、本書の日付現在において、本資産運用会社の役職員のうち代表取締役社長</p>

ご注意:この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

		<p>である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、非常勤取締役であるクリストファー・リード氏はF I Gの子会社であるフォートレス・リアル・エステート・アジア合同会社からの出向者です。</p> <p>【取引関係】</p> <p>本投資法人・本資産運用会社と当該ファンドとの間には、記載すべき取引関係はありませんが、本投資法人が新生信託銀行株式会社から平成 23 年 7 月 29 日付で受けた融資に関してカリオペが間接的に一部の経済的利益を有しております。</p>
	本投資法人・本資産運用会社と業務執行者との関係	<p>本投資法人・本資産運用会社と当該業務執行者との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。なお、本投資法人・本資産運用会社並びに本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社とラヨの業務執行者並びにラヨの業務執行者の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。</p>

※ なお、割当先、当該割当先の役員又は主要株主（主な出資者）が暴力団等とは一切関係がないことについて、当該ファンドの業務執行者を務める Rayo 一般社団法人に確認しており、その旨の確認書を東京証券取引所に提出しています。

① 名 称	S C G 16 合同会社	
② 所在地	東京都港区虎ノ門四丁目 1 番 28 号	
③ 設立根拠等	日本法	
④ 組成目的	<ul style="list-style-type: none"> a. 金融業 b. 債権の売買 c. 有価証券の取得、保有及び処分 d. 匿名組合員及び投資事業有限責任組合の出資持分の取得、保有及び処分 e. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 f. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 g. 前各号に付帯関連する一切の業務 	
⑤ 組成日	平成 25 年 3 月 13 日	
⑥ 出資の総額	金 100 万円（本書の日付現在）	
⑦ 出資者・出資比率 ・出資者の概要 （本書の日付現在）	セキュアード・キャピタル・インベストメント・マネジメント株式会社・出資比率の 100%・同社は、匿名組合出資者の概要を開示していません。	
⑧ 業務執行者の概要	名 称	セキュアード・キャピタル・インベストメント・マネジメント株式会社
	所在地	東京都港区虎ノ門四丁目 1 番 28 号
	代表者の 役職・氏名	代表取締役 最高経営責任者 大工原 潤

ご注意:この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	事業内容	不動産投資運用、債権投資運用
⑨ 本投資法人・本資産運用会社と当該ファンドとの間の関係	本投資法人・本資産運用会社と当該ファンドとの間の関係	本投資法人・本資産運用会社並びに本投資法人の関係者及び関係会社から当該ファンドへは直接・間接問わず出資はありません。
	本投資法人・本資産運用会社と業務執行者との間の関係	本投資法人・本資産運用会社と当該業務執行者との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。 また、本投資法人・本資産運用会社並びに本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該業務執行者の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

※ なお、割当先、当該割当先の役員又は主要株主（主な出資者）が暴力団等とは一切関係がないことについて、当該ファンドの業務執行者を務めるセキュアード・キャピタルに確認しており、その旨の確認書を東京証券取引所に提出しています。

(2) 割当先を選定した理由

① 割当先選定の経緯

主要な割当先であるラヨは、カリオペと同様にフォートレス・グループに属しています。本書の日付現在、カリオペは、本資産運用会社の株式を 100%保有する、本資産運用会社の親会社であると同時に、本投資法人の投資口のうち 45.23%を保有する本投資法人の大口投資主でもあります。また、本投資法人及び本資産運用会社は、平成 23 年 7 月にカリオペをスポンサーとして招聘以降、財務、ポートフォリオの再構築及び収益力の改善・強化を実現し、フォートレス・グループとの良好な関係を構築しており、今後もフォートレス・グループより継続的なスポンサーサポートを受けることを企図し、また、本投資法人の現在の投資口価格、財務状況、資金調達の確実性及び資金調達実施までに要する期間、本リファイナンスのための本新規借入れにかかる貸付人との協議等を踏まえ、本第三者割当増資の主要な割当先として、ラヨを選定し、その一部を割り当てることと致しました。

また、割当先であるセキュアード・キャピタルが業務執行者を務める S C G 16 については、本第三者割当増資の一部の引き受けを通じた支援の表明があったことを受け、直近の期末(平成 25 年 6 月 30 日)時点において、同じくセキュアード・キャピタルの関連会社が運用するファンドと同じ傘下にあるインフィニットが本投資法人の大口投資主(所有投資口比率:3.88%)であること等を勘案した結果、今後の継続的な支援を受けることが期待できるものと判断し、本第三者割当増資の一部を割り当てることと致しました。

② 出資の確実性

グローバルな投資運用会社であるフォートレス・グループに属するラヨと、本投資法人の大口投資主であるインフィニットを運用するとともに、アジアに特化した同地域最大のオルタナティブ運用会社であるセキュアード・キャピタルを業務執行者とする S C G 16 が、本第三者割当増資を引き受ける予定です。ラヨは、フォートレス・グループが運用するファンドに関連する一つ又は複数の関係法人より、また、S C G 16 は、セキュアード・キャピタルが運用する関係法人より、資金を調達する予定ですが、当該資金調達によりいずれの割当先も

ご注意:この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本第三者割当増資にかかる各割当投資口を引き受けるに十分な資金を得るものと判断しております。

なお、本第三者割当増資は、上記「1. 新投資口発行要領（10）」に記載の全ての条件が満たされることが条件となっており、当該条件が満たされない場合、本第三者割当増資の実現はありません。

（3） 割当先の保有方針

主要な割当先であるラヨは、フォートレス・グループに属しており、本投資法人及び本資産運用会社は、カリオペが本投資法人のスポンサーとして、継続的なスポンサーサポートを行う意向を有していること、並びに、現時点において、本日現在カリオペが保有している本投資法人の投資口及びラヨが本第三者割当増資により取得することを予定している本投資法人の投資口を当面の間は保有する方針であることを確認しております。また、SCG16は、現時点において、本投資法人の中長期的な成長を期待しており、本第三者割当増資により取得することを予定している本投資法人の投資口を当面の間は保有する方針である旨確認しております。

9. 利害関係人等との取引について

主要な割当先であるラヨは、本資産運用会社が本投資法人の資産運用にかか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（注）には該当しません。しかしながら、ラヨはカリオペの関係法人であるFIGの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております（なお、カリオペは本資産運用会社の親会社でありスポンサー関係者に該当します。）。このため、ラヨへの本第三者割当増資は運用資産の取得・譲渡等を対象とする自主ルール上のスポンサー関係者取引には該当しないものの、ラヨへの本第三者割当にかかる契約締結の承認にあたり、本資産運用会社では、スポンサー関係者に準じて、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従い、コンプライアンス委員会及び取締役会において、これらの関連取引にかかる取引条件の適正性等について慎重に審議を経た上で、これを承認する旨の決議をしております。

（注）スポンサー関係者とは、（a）投信法及び投信法施行令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。

10. 大投資主及び所有投資口比率

（1） 本第三者割当増資前後における大投資主及び所有投資口比率

本第三者割当増資前（平成25年6月30日現在）		本第三者割当増資後（注2）	
名称	所有投資口比率	名称	所有投資口比率
Calliope 合同会社	45.23%	Calliope 合同会社	38.77%
ニュー・ミッション・ファンディング株式会社	9.59%	Rayo 合同会社	9.53%
JP MORGAN CHASE BANK 380180	7.27%	ニュー・ミッション・ファンディング株式会社	8.22%

ご注意:この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本第三者割当増資前（平成 25 年 6 月 30 日現在）		本第三者割当増資後（注 2）	
名称	所有投資口比率	名称	所有投資口比率
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	4.97%	JP MORGAN CHASE BANK 380180	6.23%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	4.15%	S C G 16 合同会社	4.76%
Infinite Value Investment Ltd.	3.88%	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	4.26%
野村信託銀行株式会社（投信口）	3.06%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	3.55%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	1.76%	Infinite Value Investment Ltd.	3.33%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1.62%	野村信託銀行株式会社（投信口）	2.62%
カブドットコム証券株式会社	0.59%	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	1.51%
合計	82.18%	合計	82.82%

（注 1）発行済投資口数の総数に対する所有投資口の比率は、小数第 3 位を切捨てて記載しています。

（注 2）平成 25 年 6 月 30 日現在の投資主名簿に記載された内容に変化がない状態で本第三者割当増資を行った場合の投資主の状況を示したものであり、実際の投資主の状況とは必ずしも一致しません。

（注 3）平成 25 年 7 月 1 日以降、平成 25 年 12 月 5 日までの間に本投資法人の投資口に関し提出された大量保有報告（変更報告書を含みます。）の大量保有の状況は以下のとおりです。

提出日	名称	保有投資口の数（総数）（口）	投資口保有割合（%）
平成 25 年 8 月 22 日	Prospect Asset Management, Inc.	77,854	5.77

（2）導管性要件の充足に関する事項

本第三者割当増資によって、ラヨの所有投資口比率は 9.53%程度となる予定ですが、同じフオートレス・グループに属するカリオペ（スポンサー）の所有投資口と併せても所有投資口比率は 48.30%程度となる見込みであり、導管性要件における非同族会社要件（事業年度の終了時において投資主の 1 人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の 50%超を保有している同族会社に該当していないこと）は充足できると考えております。

ただし、上記「8. 割当先の選定理由等（3）割当先の保有方針」に記載の合意を除き、投資口の保有及び取得に関し、本投資法人とカリオペ及びラヨとの間で特段の合意はありませんので、今後の当該割当先の投資状況によっては非同族会社要件に抵触する可能性があります。なお、仮に非同族会社要件に抵触する場合であっても、本投資法人は、過去の物件売却等により、最長で第 35 期（平成 32 年 12 月期）まで繰越すことが可能な、税務上の繰越欠損金を 20,561 百万円（平成 25 年 6 月末時点）有しており、当該繰越欠損金の繰越期間内かつ残高の範囲内であれば、本投資法人の税務上の課税所得が繰越欠損金と相殺されるため、本投資法人に追加の税負担は生じない見込みです。

ご注意:この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

1.1. 今後の見通し

本リファイナンス及び本第三者割当増資実施後の本投資法人の平成25年12月期（平成25年7月1日～平成25年12月31日）及び平成26年6月期（平成26年1月1日～平成26年6月30日）の運用状況の予想につきましては、本日付「平成25年12月期（第21期）運用状況の予想の修正並びに平成26年6月期（第22期）運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

1.2. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近3営業期間の運用状況

	平成24年6月期	平成24年12月期	平成25年6月期
1口当たり当期純利益（円）	95	85	249
1口当たり分配金（円）	200	117	264
実績配当性向	210.5%	137.6%	106.0%
1口当たり純資産（円）	24,346	24,231	24,363

(注1) 「1口当たり当期純利益（円）」及び「1口当たり純資産（円）」については1円未満を四捨五入して、それぞれ記載しています。

(注2) 「1口当たり分配金（円）」については、平成24年6月期は本件剰余金141百万円、平成24年12月期は本件剰余金43百万円、平成25年6月期については本件剰余金20百万円をそれぞれ活用し配当しました。

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	平成24年6月期	平成24年12月期	平成25年6月期
始値	6,280円	6,450円	6,230円
高値	7,160円	6,540円	14,480円
安値	6,060円	6,080円	6,230円
終値	6,380円	6,160円	13,690円

② 最近6か月間の状況

	平成25年6月	平成25年7月	平成25年8月	平成25年9月	平成25年10月	平成25年11月
始値	13,200円	13,600円	13,570円	12,980円	13,800円	13,360円
高値	13,690円	13,930円	14,000円	13,940円	13,820円	13,540円
安値	11,860円	13,060円	12,610円	12,720円	13,290円	13,050円
終値	13,690円	13,750円	12,960円	13,930円	13,530円	13,500円

③ 発行決議日の直前営業日における投資口価格

	平成25年12月5日
始値	13,340円
高値	13,420円
安値	13,300円
終値	13,340円

(注) 投資口価格は東京証券取引所の取引値によります。

ご注意:この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況
該当事項はありません。

以 上

- * 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.invincible-inv.co.jp/>

ご注意:この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。