

2023年12月8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（グリーンボンド）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（グリーンボンド）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10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）（グリーンボンド）（以下「本投資法人債」といいます。） |
| (2) 発行総額 | 金18億円 |
| (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 | 年1.297% |
| (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12月8日（金） |
| (10) 払込期日 | 2023年12月14日（木） |
| (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 | 2028年12月14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6月14日及び12月14日（初回利払日：2024年6月14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、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、野村証券株式会社 (注) 及びSMB C日興証券株式会社

(注) 2023年8月公表のグリーンファイナンス・フレームワークの策定及び外部評価の取得についてストラクチャリング・エージェントとして起用しています。

2. 発行の理由

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、経済・社会の発展、地球環境の保全への貢献といったサステナビリティの観点から、不動産の投資運用における環境・社会・ガバナンス (ESG) に関する配慮の重要性を認識し、サステナビリティの向上を重要な経営課題の一つと位置付け、2023年8月にグリーンファイナンス・フレームワーク (注1) (以下「本フレームワーク」といいます。) を策定しました。また、本フレームワークの適格性について、株式会社日本格付研究所 (JCR) より「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」(注2) の最上位評価である「Green 1 (F)」の評価を取得しています。

本投資法人及び本資産運用会社は、グリーンボンドによる資金調達を通じて、サステナビリティに関する取り組みをより一層推進するとともに、ESG投資に関心を持つ投資家層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を企図し、本フレームワークに基づき本投資法人債の発行を決定しました。

(注1) グリーンファイナンス・フレームワークの詳細については、以下の本投資法人のウェブサイトをご参照ください。

https://www.invincible-inv.co.jp/upd/framework_202308_JPN.pdf

(注2) JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価の詳細については、以下のウェブサイトをご参照ください。

<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

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)

1,785 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

上記の差引手取概算額 1,785 百万円は、適格クライテリア (注1) を満たすグリーンビルディングである「ホテルマイステイズ富士山 展望温泉」(注2) の取得資金として調達したニューシンジケートローン (L) (注3) の残存金額 19,633 百万円のうち、2024年1月16日に返済期限を迎える 4,805 百万円の返済資金の一部に充当する予定です。

(注1) 適格クライテリア:

- ① グリーンビルディング: 以下の第三者認証機関の認証のいずれかを、グリーンボンドの払込期日時点またはグリーンローンの実行日時点で有効な認証を取得済み又は今後取得予定の建築物
 - ・BELS: 5つ星、4つ星、3つ星
 - ・CASBEE 認証: S、A、B+ランク
 - ・DBJ Green Building 認証: 5つ星、4つ星、3つ星
 - ・LEED 認証: Platinum、Gold、Silver
- ② 改修工事: 以下のいずれかを満たす改修工事

- ・適格クライテリア①の認証のいずれかを取得済み又は今後取得予定の建築物における、星の数又はランクの1段階以上の改善を意図した改修工事
 - ・エネルギー消費量、温室効果ガス排出量又は水使用量のいずれかを30%以上削減することが可能な改修工事
- (注2) 「ホテルマイステイズ富士山 展望温泉」は、BELS評価4つ星を取得しています。
- (注3) ニューシンジケートローン(L)の詳細については、後記「4. 返済する借入金の内容」をご参照ください。

4. 返済する借入金の内容

ニューシンジケートローン (L)

借入先	借入日	返済前 残高 (百万円)	返済額 (百万円)	返済後 残高 (百万円)	利率 (年率)	返済期限	借入方法
株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 シティバンク、エヌ・エイ 東京支店	2019年 7月19日	4,805	4,805 (注1)	- (注1)	0.52473% (注2)	2024年 1月16日	無担保 ・ 無保証
株式会社日本政策投資銀行 株式会社あおぞら銀行 野村信託銀行株式会社 株式会社イオン銀行		4,943	-	4,943	0.57984% (注2)	2024年 7月16日	
株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社		4,943	-	4,943	0.59818% (注3)	2025年 1月16日	
株式会社日本政策投資銀行 株式会社イオン銀行 株式会社あおぞら銀行 野村信託銀行株式会社		4,942	-	4,942	0.74818% (注3)	2025年 7月16日	
		19,633	4,805	14,828			

- (注1) 返済に際しては、本投資法人債の発行により調達する資金に加えて、借入金3,005百万円を充当する予定です。なお、本日現在、資金の借入れについて決定した事実はなく、今後決定された時点で改めてお知らせいたします。
- (注2) 変動金利による借入ですが、金利スワップ契約により金利が固定化されているため、固定化後の金利を記載しています。金利スワップ契約の詳細については、2019年7月17日付「金利スワップ契約締結に関するお知らせ」及び「(訂正)金利スワップ契約締結に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注3) 2023年12月8日時点の適用金利を記載しています。

5. 本投資法人債への投資表明投資家

本日時点で本投資法人債への投資を表明していただいている投資家のうち、投資家名の開示に同意を頂いた投資家を記載しています(五十音順)。

- ・飯塚信用金庫
- ・大阪協栄信用組合
- ・大阪商工信用金庫

- ・北おおさか信用金庫
- ・高知県信用農業協同組合連合会
- ・中ノ郷信用組合
- ・新潟信用金庫
- ・みえなか農業協同組合

6. 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12月期（2023年7月1日～2023年12月31日）及び2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）の運用状況の見通しに変更はありません。

7. 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9月26日に提出した2023年6月期（2023年1月1日～2023年6月30日）有価証券報告書に記載した「投資リスク」の記載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12月8日時点)	本発行後 (注3)	増減
借入金合計（百万円）	254,200	252,400	△1,800
投資法人債合計（百万円）	13,100	14,900	+1,800
有利子負債合計（百万円）	267,300	267,300	-
本投資法人保有資産の鑑定評価額合計（百万円）(注1)	618,350	618,350	-
鑑定評価額ベースLTV（%）(注2)	42.7	42.7	-

(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134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、2023年6月30日時点で保有していた、特定目的会社の優先出資証券を除く127物件については2023年6月30日時点、2023年8月1日付で取得した6物件については2023年6月1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。

(注3) 本表における「本発行後」は、本投資法人が2023年12月14日付で本投資法人債を発行し、借入金と併せ、2024年1月16日付で返済期限を迎えるニューシンジケートローン（L）の一部トランシェを借換えすることを前提としています。

(注4) 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。