

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 5 - 投法人 1 - 1

【提出書類】 発行登録追補書類

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2023年 9 月14日

【発行者名】 インヴィンシブル投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 福田 直樹

【本店の所在の場所】 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

【事務連絡者氏名】 コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
代表取締役社長 福田 直樹

【電話番号】 03-5411-2731

【発行登録の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 インヴィンシブル投資法人

【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形態】 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）

【今回の募集金額】 17億円

【発行登録書の内容】

（ 1 ）【提出日】 2023年 7 月26日

（ 2 ）【効力発生日】 2023年 8 月 3 日

（ 3 ）【有効期限】 2025年 8 月 2 日

（ 4 ）【発行登録番号】 5 - 投法人 1

（ 5 ）【発行予定額又は発行残高の上限】 発行予定額 100,000百万円

【これまでの募集実績】

（発行予定額を記載した場合）

番号	提出年月日	募集金額（円）	減額による訂正年月日	減額金額（円）
-	-	-	-	-
実績合計額(円)		なし (なし)	減額総額（円）	なし

（注）実績合計額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しています。

【残額】（発行予定額 - 実績合計額 - 減額総額） 100,000百万円
（100,000百万円）

（注）残額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しています。

（発行残高の上限を記載した場合）

該当事項はありません。

【残高】（発行残高の上限 - 実績合計額 + 償還総額 - 減額総額） - 円

【安定操作に関する事項】 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号）

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

該当事項はありません。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

（1）【銘柄】

インヴィンシブル投資法人第9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）【投資法人債券の形態等】

社債、株式等の振替に関する法律の適用

本投資法人債は、その全部について社債、株式等の振替に関する法律（以下「社債等振替法」といいます。）第115条で準用する同法第66条第2号の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、社債等振替法第115条で準用する同法第67条第1項の定めに従い投資法人債券を発行することができません。ただし、社債等振替法第115条で準用する同法第67条第2項に規定される場合には、本投資法人債の投資法人債権者（以下「本投資法人債権者」といいます。）はインヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）に投資法人債券を発行することを請求できます。この場合、投資法人債券の発行に要する費用は本投資法人の負担とします。かかる請求により発行する投資法人債券の形式は無記名式利札付に限り、本投資法人債権者は当該投資法人債券を記名式とすることを請求することはできないものとし、その分割又は併合は行いません。

信用格付業者から提供され、又は閲覧に供された信用格付

本投資法人債について、本投資法人は株式会社日本格付研究所（以下「J C R」といいます。）からAの信用格付を2023年9月14日付で取得しています。

J C Rの信用格付は、格付対象となる債務について約定どおり履行される確実性の程度を等級をもって示すものです。

J C Rの信用格付は、債務履行の確実性の程度に關してのJ C Rの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではありません。また、J C Rの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではありません。J C Rの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれません。

J C Rの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動します。また、J C Rの信用格付の付与にあたり利用した情報は、J C Rが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性があります。

本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関してJ C Rが公表する情報へのリンク先は、J C Rのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」（<https://www.jcr.co.jp/release/>）に掲載されています。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性があります。その場合の連絡先は以下のとおりです。

J C R：電話番号03-3544-7013

（３）【券面総額】

本投資法人債についての投資法人債券は原則として発行しません。

なお、本投資法人債に係る振替投資法人債の総額は金17億円です。

（４）【各投資法人債の金額】

金１億円

（５）【発行価額の総額】

金17億円

（６）【発行価格】

各投資法人債の金額100円につき金100円

（７）【利率】

年1.200パーセント

（８）【利払日及び利息支払の方法】

本投資法人債の利息は、払込期日の翌日（その日を含みます。）から別記「（９）償還期限及び償還の方法」記載の償還期日（その日を含みます。）までこれを付し、2024年３月21日を第１回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年３月21日及び９月21日の２回に各その日までの前半か年分を支払います。ただし、半か年に満たない期間につき利息を計算するときは、その半か年間の日割でこれを計算します。

利息を支払うべき日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。かかる繰上げにより利息の減額はなされません。

償還期日後は本投資法人債には利息を付しません。ただし、償還期日に弁済の提供がなされなかった場合には、償還期日の翌日から、本投資法人債権者に現実の支払がなされた日又は弁済の提供がなされた旨を公告した日から５銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「（７）利率」所定の利率による遅延損害金を付するものとします。

（９）【償還期限及び償還の方法】

本投資法人債の元金は、2028年９月21日（以下「償還期日」といいます。）にその総額を償還します。

本投資法人債の償還金額は、各投資法人債の金額100円につき金100円とします。

本投資法人債を償還すべき日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。

本投資法人による本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は別記「（１８）振替機関に関する事項」記載の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。

（１０）【募集の方法】

一般募集

（１１）【申込証拠金】

各投資法人債の金額100円につき金100円とし、払込期日に払込金に振替充当します。

申込証拠金には利息をつけません。

（１２）【申込期間】

2023年９月14日

（１３）【申込取扱場所】

別記「（１６）引受け等の概要」記載の引受人の本店及び国内各支店

（１４）【払込期日】

2023年９月21日

（１５）【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(1 6) 【引受け等の概要】

本投資法人債の引受け等の概要は以下のとおりです。

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番 1 号	700	1 引受人は、本投資法人債の全額につき連帯して買取引受を行います。 2 本投資法人債の引受手数料は各投資法人債の金額100円につき金40銭とします。
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目 5 番 1 号	400	
S M B C 日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目 3 番 1 号	200	
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目 9 番 2 号	400	
計	-	1,700	-

(1 7) 【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

該当事項はありません。

(1 8) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町 7 番 1 号

(1 9) 【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日 2002年 2 月26日

登録番号 関東財務局長第15号

(2 0) 【手取金の使途】

本投資法人債の払込金額1,700百万円から発行諸費用の概算額13百万円を控除した差引手取概算額1,687百万円は、全額を別記「第 4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 . グリーンファイナンス・フレームワークについて」に記載する適格クライテリアを満たす特定資産であるホテルマイステイズプレミア赤坂の取得資金として調達した2023年 9 月26日に返済期限が到来する既存借入金13,119百万円の返済資金の一部に充当する予定です。

(2 1) 【その他】

1 . 投資法人債管理者の不設置

本投資法人債は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第139条の 8 但書の要件を充たすものであり、本投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されていません。

2 . 財務代理人、発行代理人及び支払代理人

(1) 本投資法人債の財務代理人は株式会社みずほ銀行（以下「財務代理人」といいます。）とし、本投資法人債に関する別記「（ 1 8 ）振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程に基づく発行代理人及び支払代理人の業務は財務代理人がこれを行います。

(2) 財務代理人は、本投資法人債に関して、本投資法人債権者に対していかなる義務又は責任も負わず、また、本投資法人債権者との間にいかなる代理関係又は信託関係も有していません。

(3) 本投資法人が財務代理人を変更する場合には、その旨を公告します。

(4) 本投資法人債に関して本投資法人債権者が財務代理人に請求等を行う場合には、財務代理人の本店に対してこれを行うものとします。

3 . 担保及び保証の有無

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。

4．財務上の特約

(1) 担保提供制限

本投資法人は、本投資法人債発行後、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で既に発行した又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（ただし、下記に定める担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために投信法及び担保付社債信託法に基づき担保権を設定する場合は、本投資法人債のために同順位の担保権を設定しなければなりません。なお、上記但書における担付切換条項とは、利益維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

- (2) 本投資法人が前記(1)により本投資法人債のために担保権を設定する場合は、本投資法人は、直ちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告するものとします。

5．期限の利益喪失に関する特約

- (1) 本投資法人は、次の各場合には、本投資法人債権者からの、社債等振替法第115条で準用する同法第86条第3項本文に定める書面を添付した書面による請求を財務代理人が受けた日から5銀行営業日を経過した日に、本投資法人債総額について期限の利益を喪失します。ただし、財務代理人が当該請求を受けた日から5銀行営業日以内に当該事由が補正又は治癒された場合は、この限りではありません。

本投資法人が別記「(9) 償還期限及び償還の方法」の規定に違背し、5銀行営業日以内に本投資法人がその履行をしないとき。

本投資法人が別記「(8) 利払日及び利息支払の方法」の規定に違背し、10銀行営業日以内に本投資法人がその履行をしないとき。

本投資法人が別記「(21) その他 4．財務上の特約 (1) 担保提供制限」の規定に違背したとき。

本投資法人が本投資法人債以外の投資法人債（債務の支払が、当該債務を被担保債務とする担保権が設定された資産のみを引当てとして行われ、その支払の引当てが本投資法人の有する他の資産に及ばない旨の特約が付された投資法人債を除きます。）について期限の利益を喪失し、又は期限が到来してもその弁済をすることができないとき。

本投資法人が投資法人債を除く借入金債務について期限の利益を喪失し若しくは期限が到来してもその弁済をすることができないとき、又は本投資法人以外の者の発行する社債、投資法人債若しくはその他の借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、(a) 当該借入金債務及び当該保証債務の合計額（外貨建ての場合はその邦貨換算後）が10億円を超えない場合（(b) に該当するものを除きます。）、又は(b) 債務の支払が、当該債務を被担保債務とする担保権が設定された資産のみを引当てとして行われ、その支払の引当てが本投資法人の有する他の資産に及ばない旨の特約が付されている場合は、この限りではありません。

- (2) 本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本投資法人債権者からの請求の有無にかかわらず、本投資法人債総額について直ちに期限の利益を喪失します。

本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の申立をし、又は解散（合併の場合を除きます。）の決議を行ったとき。

本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の決定、又は特別清算開始の命令を受けたとき。

本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。ただし、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りではありません。

本投資法人の純資産の額が、投信法上の最低純資産額を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第2項に基づく通告を受けた場合で、当該通告に規定された期間内に治癒することができなかったとき。

(3) 期限の利益を喪失した本投資法人債の元利金は、直ちに支払われるものとし、直前の利息の支払期日の翌日から期限の利益喪失日まで別記「(7) 利率」所定の利率による経過利息を付するものとします。ただし、期限の利益喪失日に弁済の提供がなされなかった場合には、当該元金及び期限の利益喪失日までの経過利息について、償還期日又は期限の利益喪失日の翌日から、本投資法人債権者に現実の支払がなされた日又は弁済の提供がなされた旨を公告した日から5銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「(7) 利率」所定の利率による遅延損害金を付するものとします。

6. 投資法人債権者に通知する場合の公告の方法

本投資法人債に関して本投資法人債権者に対し公告する場合には、法令に別段の定めがあるものを除き、本投資法人の規約所定の方法によりこれを行います。

7. 投資法人債要項の変更

(1) 本投資法人債の投資法人債要項に定められた事項（ただし、別記「(21) その他 2. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人(1)」、別記「(21) その他 10. 一般事務受託者」ないし別記「(21) その他 12. 資産保管会社」を除きます。）の変更は、法令に別段の定めがあるときを除き、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、当該決議に係る裁判所の認可を必要とします。

(2) 前記(1)の投資法人債権者集会の決議は、本投資法人債の投資法人債要項と一体をなすものとします。

8. 投資法人債権者集会に関する事項

(1) 本投資法人債及び本投資法人債と同一の種類（投信法第139条の7で準用する会社法第681条第1号に定める種類をいいます。）の投資法人債（以下「本種類の投資法人債」と総称します。）の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、投資法人債権者集会の日の3週間前までに投資法人債権者集会を招集する旨及び投信法第139条の10第2項で準用する会社法第719条各号所定の事項を公告します。

(2) 本種類の投資法人債の投資法人債権者集会は、東京都においてこれを行います。

(3) 本種類の投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。また、本投資法人が有する本種類の投資法人債の金額の合計額はこれに算入しません。）の10分の1以上にあたる本種類の投資法人債を有する投資法人債権者は、法令に定める手続を経たうえ、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を本投資法人に提出して本種類の投資法人債権者集会の招集を請求することができます。

9. 投資法人債要項の公示

本投資法人は、その本店に本投資法人債の投資法人債要項の写しを備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。

10. 一般事務受託者

(1) 本投資法人債に関する一般事務受託者

本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務（投信法第117条第1号関係）

野村證券株式会社

みずほ証券株式会社

S M B C 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

別記「(21) その他 2. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人」に定める財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務（投信法第117条第3号及び第6号関係）

株式会社みずほ銀行

なお、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第169条第2項第4号に規定する投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務は、社債等振替法及び別記「(18) 振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等の規定に従って支払代理人及び口座管理機関を経て処理されます。

投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（投信法第117条第2号関係）

株式会社みずほ銀行

(2) 本投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者（投信法第117条第2号ないし第6号関係）

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

三井住友信託銀行株式会社

三菱UFJ信託銀行株式会社

11. 資産運用会社

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

12. 資産保管会社

三井住友信託銀行株式会社

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1. グリーンボンドとしての適格性について

本投資法人は、グリーンボンドである本投資法人債の発行を含むグリーンファイナンス実施のために、「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2021（注1）」、「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2023（注2）」、「グリーンボンドガイドライン2022年版（注3）」、及び「グリーンローンガイドライン2022年版（注4）」に即したグリーンファイナンス・フレームワーク（以下「本フレームワーク」といいます。）を策定しました。

本投資法人は、本フレームワークに対する第三者評価としてJCRより「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価（注5）」の最上位評価である「Green 1（F）」を取得しています。

なお、本フレームワークに係る第三者評価を取得するに当たって、環境省の令和5年度グリーンファイナンス拡大に向けた市場基盤整備支援事業（注6）の補助金交付対象となることについて、発行支援者であるJCRIは、一般社団法人環境パートナーシップ会議より交付決定通知を受領しています。

（注1）「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2021」とは、国際資本市場協会（ICMA）が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド・ソーシャルボンド原則執行委員会（Green Bond Principles and Social Bond Principles Executive Committee）により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインをいい、以下「グリーンボンド原則」といいます。

（注2）「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2023」とは、ローン市場協会（LMA）、アジア太平洋地域ローン市場協会（APLMA）及びローンシンジケート・トレーディング協会（LSTA）により策定された環境分野に用途を限定する融資のガイドラインをいい、以下「グリーンローン原則」といいます。

（注3）「グリーンボンドガイドライン2022年版」とは、グリーンボンド原則との整合性に配慮しつつ、市場関係者の実務担当者がグリーンボンドに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈を示すことで、グリーンボンドを国内でさらに普及させることを目的に、環境省が2017年3月に策定・公表し、2020年3月及び2022年7月に改訂したガイドラインをいい、以下「グリーンボンドガイドライン」といいます。

（注4）「グリーンローンガイドライン2022年版」とは、環境省が2020年3月に策定・公表し、2022年7月に改訂したガイドラインをいい、以下「グリーンローンガイドライン」といいます。同ガイドラインでは、グリーンローンについてグリーンローン原則との整合性に配慮しつつ、グリーンローンを国内でさらに普及させることを目的として、借り手、貸し手その他の関係機関の実務担当者がグリーンローンに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈が示されています。

（注5）「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、グリーンボンド原則、グリーンローン原則、グリーンボンドガイドライン及びグリーンローンガイドラインを受けた発行体又は借入人のグリーンボンド発行又はグリーンローン借入方針（グリーンファイナンス方針）に対する第三者評価をいいます。当該評価においては発行体又は借入人のグリーンファイナンス方針に記載のプロジェクト分類がグリーンプロジェクトに該当するかを審査し、調達資金の用途（グリーンプロジェクトへの充当割合）を評価する「グリーン性評価」及び発行体又は借入人の管理・運営体制及び透明性について評価する「管理・運営・透明性評価」を行い、これら評価の総合評価として「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」が決定されます。なお、「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」は、個別の債券又は借入に関する評価と区別するため、評価記号の末尾に（F）をつけて表示されます。本投資法人に係る「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」は、以下のJCRのホームページに掲載されています。 <https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

（注６）「令和５年度グリーンファイナンス拡大に向けた市場基盤整備支援事業（脱炭素関連部門）」とは、グリーンボンド等を発行しようとする企業や地方公共団体等に対して、外部レビューの付与、グリーンボンド等フレームワーク整備のコンサルティング等により支援を行う登録発行支援者に対して、その支援に要する費用を補助する事業です。対象となるグリーンボンド等の要件は、発行時点において以下の事項等を満たすものとされています。

- （１）グリーンボンドの場合にあっては、調達資金の100％がグリーンプロジェクトに充当されるものであって、調達資金の半分以上が国内脱炭素化事業に充当される又はグリーンプロジェクト件数の半分以上が国内の脱炭素化事業であること。
- （２）グリーンボンド等フレームワークがグリーンボンドガイドラインに準拠することについて、発行までに外部レビュー機関により確認されること。
- （３）グリーンボンド等フレームワークが発行までの間に公表済みであること。

２．グリーンファイナンス・フレームワークについて

（１）調達資金の使途

本投資法人はグリーンボンド又はグリーンローンによって調達した資金と同額を、以下の適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得資金、改修工事資金、又はこれらの資金のリファイナンスに充当します。

<適格クライテリア>

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又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

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

（２）プロジェクトの評価と選定のプロセス

資金使途とする適格プロジェクトは、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の財務部及び運用部がプロジェクトの候補を選定し、代表取締役社長を最終決定権限者とするサステナビリティ委員会にて最終決定します。

（３）調達資金の管理

● 調達資金の充当計画

調達資金はグリーンビルディングの取得、改修工事、又はこれらに要した借入金等のリファイナンスに紐づいていることを確認の上、速やかに充当します。

● 調達資金の追跡管理の体制及び方法

グリーンボンド及びグリーンローンにより調達した資金は、財務部において充当状況をESGファイナンス用管理シートを用いて追跡管理します。

- 追跡管理に関する内部統制及び外部監査

本投資法人の資産運用会社は、資金調達業務を含む全ての業務を対象に内部監査を行っています。また、本投資法人の会計全般について監査法人の外部監査を受けています。

- 未充当資金の管理方法

調達した資金が充当されるまでの間は未充当資金として現金又は現金同等物で管理します。

全額充当後においても、償還までに資金使途となっていた資産が売却又は毀損等により資金使途の対象から外れる場合、一時的に発生する未充当資金はポートフォリオ管理にて管理します。

ポートフォリオ管理とは決算期毎にグリーンファイナンス残高の合計額が、グリーン適格負債額を超えないことを確認する管理方法です。なお、グリーン適格負債額とは、グリーンビルディングの取得価額の合計額×有利子負債比率を乗じた金額と、適格クライテリアに投じた金額の合計で計算し、グリーンファイナンスによる調達可能額の上限とします。

（４）レポートニング

資金充当状況レポートニング

調達資金が適格プロジェクトに充当されるまで、実務上可能な限り、以下の内容について本投資法人ウェブサイトにて報告します。

- ・ 充当された調達資金の総額
- ・ 未充当資金の残高
- ・ 未充当資金がある場合は、充当予定時期と未充当期間の運用方法

なお、調達資金が充当された後に大きな資金状況の変化が生じた場合は、適時開示します。

インパクトレポートニング

実務上可能な限り以下の内容について本投資法人ウェブサイトにて年次で開示します。

（ｉ）グリーンビルディング

- ・ 対象物件の取得した環境認証の種類・レベル
- ・ 対象物件の温室効果ガス排出量
- ・ 対象物件のエネルギー消費量
- ・ 対象物件の水使用量

（ ）改修工事

- 適格クライテリアのグリーンビルディングの認証のいずれかについて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の場合、以下の指標
 - ・ 取得した環境認証とランク
- 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の場合、以下のうちいずれかの指標の改修工事前後の値又は削減率
 - ・ エネルギー消費量
 - ・ 温室効果ガス排出量
 - ・ 水使用量

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法第27条において準用する同法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第39期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日） 2023年3月27日関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2023年3月27日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日以後本発行登録追補書類提出日（2023年9月14日）現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

なお、参照有価証券報告書に記載されている「投資リスク」その他の将来に関する事項は、以下の補完すべき情報に関するものを除き、本発行登録追補書類提出日現在においてその判断に変更はありません。また、当該将来に関する事項については、その達成を保証するものではありません。

1．新投資口の発行

本投資法人は、2023年7月19日及び同年7月25日開催の本投資法人役員会において、新投資口の発行及び投資口売出しを決議し、以下の条件にて実施しました。この結果、本投資法人の出資総額は270,101百万円、発行済投資口数は6,737,121口となっています。

募集による新投資口の発行

発行新投資口数	：	609,792口
うち国内一般募集における募集投資口数	：	353,680口
海外募集における募集投資口数	：	256,112口
発行価格（募集価格）	：	1口当たり55,566円
発行価格（募集価格）の総額	：	33,883,702,272円
払込金額（発行価額）	：	1口当たり53,726円
払込金額（発行価額）の総額	：	32,761,684,992円
払込期日	：	2023年7月31日

投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）

売出投資口数	：	30,489口
売出価格	：	1口当たり55,566円
売出価額の総額	：	1,694,151,774円
受渡期日	：	2023年8月1日

第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	：	30,489口
払込金額（発行価額）	：	1口当たり53,726円
払込金額（発行価額）の総額	：	1,638,052,014円
払込期日	：	2023年8月28日
割当先	：	みずほ証券株式会社

2．資金の借入れ

本投資法人は、2023年 8 月 1 日付で取得したホテル 6 物件（国内不動産信託受益権）の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、2023年 7 月19日付の本投資法人役員会において、以下の借入れを決議し、同日付で借入契約を締結しました。

ニューシンジケートローン(010)	
借入先	： 株式会社みずほ銀行により組成されるシンジケート団
借入金額	： 29,856百万円（期間 5 年、期間 3 年及び期間 1 年の借入れの合計額）
利率等	： 基準金利（全銀協 3 ヶ月日本円TIBOR）+0.500%、0.300% 基準金利（全銀協 1 ヶ月日本円TIBOR）+0.200%
利払期日	： 2023年 9 月30日を初回とし、その後元本返済期日までの毎年 3 月、 6 月、 9 月及び12月の月末営業日及び元本返済期日 2023年 8 月31日を初回とし、その後元本返済期日までの毎月月末営業日及び元本返済期日
返済方法	： 元本返済期日に一括返済
借入方法	： 無担保・無保証
借入日	： 2023年 8 月 1 日
元本返済期日	： 2028年 7 月14日、2026年 7 月16日、2024年 8 月 1 日

3．資産（物件）の取得

本投資法人は、2023年 7 月19日付で、下表記載のホテル 6 物件の取得（取得価格総額57,230百万円）を決議し、同年 8 月 1 日付で取得を完了しました。

物件番号：D84	物件名称：フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ
取得日	2023年 8 月 1 日
取得価格（注 1）	40,293百万円
所在地	沖縄県石垣市
建築時期	1982年 6 月 2019年 6 月 2020年 3 月
資産の種類	信託受益権
取得先	シェフィールドアセット特定目的会社
延床面積	23,573.57㎡
総賃貸可能面積	23,573.57㎡

物件番号：D85	物件名称：蓼科グランドホテル滝の湯
取得日	2023年 8 月 1 日
取得価格（注 1）	8,365百万円
所在地	長野県茅野市
建築時期	1966年 8 月 1967年 7 月 1988年 7 月
資産の種類	信託受益権
取得先	Hei jo特定目的会社
延床面積	20,577.41㎡
総賃貸可能面積	20,577.41㎡

物件番号：D86 物件名称：ホテルマイステイズ岡山

取得日	2023年 8 月 1 日
取得価格（注 1）	2,613百万円
所在地	岡山県岡山市
建築時期	1986年 3 月
資産の種類	信託受益権
取得先	日暮里特定目的会社
延床面積	3,023.27㎡
総賃貸可能面積	3,023.27㎡

物件番号：D87 物件名称：ホテルマイステイズ青森駅前

取得日	2023年 8 月 1 日
取得価格（注 1）	2,445百万円
所在地	青森県青森市
建築時期	2007年 6 月
資産の種類	信託受益権
取得先	知床特定目的会社
延床面積	3,963.86㎡
総賃貸可能面積	3,963.86㎡

物件番号：D88 物件名称：ホテルマイステイズ蘇我

取得日	2023年 8 月 1 日
取得価格（注 1）	2,039百万円
所在地	千葉県千葉市
建築時期	1994年 2 月
資産の種類	信託受益権
取得先	日暮里特定目的会社
延床面積	3,398.18㎡
総賃貸可能面積	3,398.18㎡

物件番号：D89 物件名称：天然温泉田沢湖レイクリゾート

取得日	2023年 8 月 1 日
取得価格（注 1）	1,475百万円
所在地	秋田県仙北市
建築時期	1981年12月 1988年11月
資産の種類	信託受益権
取得先	Hei jo特定目的会社
延床面積	7,289.75㎡
総賃貸可能面積	7,289.75㎡

（注 1）取得価格は、各物件取得に係る売買契約書にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。また、金額には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含みません。

4．投資法人債の発行

本投資法人は、参照有価証券報告書提出日以後、以下のとおり、投資法人債を発行し、既存物件の競争力・付加価値向上のための戦略的資本的支出のための資金の一部を調達することで、資金調達コストの低減、平均有利子負債返済期間の長期化、及び有利子負債の返済期限の更なる分散化を図りました。なお、財務代理人、発行代理人及び支払代理人は、いずれも株式会社みずほ銀行です。

投資法人債の名称	発行日	発行総額	適用利率 (年率)	償還期限	摘要
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)	2023年 5月25日	5,000 百万円	1.000%	2026年 5月25日	無担保・無保証 債券格付：A (JCR)
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)	2023年 5月25日	1,200 百万円	1.200%	2028年 5月25日	無担保・無保証 債券格付：A (JCR)
投資法人債合計／平均投資法人債利率 (年率)		6,200 百万円	1.039% (注1)		

(注1) 平均投資法人債利率(年率)については、発行残高に基づく加重平均により算出しています。

5．投資リスクの変更

以下は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 3 投資リスク」に記載された投資リスクに関する記述のうち、参照有価証券報告書提出日以後本発行登録追補書類提出日現在までに、その内容について重要な変更又は追加があった箇所を記載しています。なお、変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

(1) リスク要因

< 中略 >

一般的なリスク

< 中略 >

(ホ) 本投資証券又は本投資法人債の価格変動に関するリスク

本投資証券の市場価格は、取引所における需給関係や、不動産関連資産への投資の動向、他の資産への投資との比較、証券市場の状況、金利情勢、経済情勢等様々な要因の影響を受けます。また、地震等の天災その他の事象を契機として、不動産への投資とそれ以外の資産への投資との比較により、不動産投資信託全般の需給が崩れる可能性があります。新型コロナウイルス感染症については、2023年5月8日付で感染症の予防及び感染症の患者に対する医療に関する法律（平成10年法律第114号、その後の改正を含みます。）上の分類が、新型インフルエンザ等感染症から季節性インフルエンザと同程度の五類感染症に引き下げられ、国内外の景況感は回復に向かいつつありますが、今後の状況によっては、再び経済活動の抑制が生じる可能性も否定はできず、その結果、金融商品市場や本投資証券の市場価格に更に悪影響が及ぶ可能性があります。

また、本投資法人債についても、金利情勢や不動産市場その他の経済情勢、信用格付の変更等によりその価値が変動し、取得価格を下回るおそれがあります。

また、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場の将来的な規模及び同市場における流動性の不確実性、法制や税制の変更等が本投資証券の価格形成や本投資法人債の価値に影響を及ぼす可能性があります。

< 中略 >

商品設計及び関係者に関するリスク

< 中略 >

（ハ）本投資法人の関係者への依存に関するリスク

< 中略 >

なお、2023年5月23日付で、ソフトバンクグループは、2024年第1四半期中に、その保有するFortress CIM Holdings L.P.の間接親会社に対する出資持分を、アラブ首長国連邦アブダビに本店を有する政府系投資家であるムバダラ・インベストメント・カンパニーの資産運用子会社であるムバダラ・キャピタル等に売却することに合意した旨を公表しています。当該取引の実行により、ソフトバンクグループは、本資産運用会社の特定関係法人（親会社）に該当しなくなります。当該取引の実行後、F I Gは「フォートレス」ブランドのもと独立した投資運用会社として、投資プロセス及び投資判断、人員及び業務に関し完全な自治をもってその事業を継続し、また、Fortress CIM Holdings L.P.、フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社及びその関係法人は、引き続きスポンサーとして、本投資法人及び本資産運用会社に対するサポートを継続しますが、今後、F I G及びフォートレス・グループによるサポートの内容や程度等に変更が生じた場合には、本投資法人の成長戦略の実現や本投資法人の資産運用に影響を及ぼす可能性があります。また、フォートレス・グループの関係法人による本投資法人の投資口保有比率は、2018年4月18日付で行われた本投資法人の投資口の一部の売却等の結果、本書の日付現在2.0%まで減少しています。本投資法人はフォートレス・グループから当該投資口売却後も本投資法人及び本資産運用会社に対するサポートを継続する旨、及び本資産運用会社に対する人的サポートにも何ら変更は生じない旨の通知を受けています。しかしながら、フォートレス・グループの関係法人による投資口保有比率の減少が、今後のフォートレス・グループとの関係又はスポンサー・サポートの継続やその内容に影響を及ぼす可能性は否定できません。

< 中略 >

（ホ）本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

投信法上、資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用にかかる業務を遂行することが義務付けられているほか、資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため本投資法人の利益を害することとなる取引を行うことが明示的に禁止されています。

しかしながら、資産運用会社は他の投資法人等の資産運用会社となる可能性があり、その場合、上記の善管注意義務や忠実義務等の存在にもかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定をする可能性を否定できません。

また、利害関係人等は、資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、F I Gを含む利害関係人等は、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は将来行うことがあるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。そのため、第一に、資産運用会社が、利害関係人等に有利な条件で、本投資法人に係る資産を取得させたり、当該取得した資産の管理を利害関係人等に不合理に有利な条件で委ねたりすることにより、利害関係人等の利益を図る可能性があり、第二に、本投資法人と利害関係人等が特定の資産の取得若しくは処分又は特定の資産の賃貸借若しくは管理委託に関して競合する場合、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、利害関係人等又はその顧客の利益を優先し、その結果本投資法人の利益を害することとなるおそれがあります。

なお、本資産運用会社は、アフォーダブル住宅（低廉で包括的な住宅）（注1）特化型の投資法人（以下「新投資法人」といいます。）の組成に向けた検討及び準備を行うため、2023年6月1日付で新投資法人準備室を設置しています。アフォーダブル住宅の賃料帯は、本投資法人が現在保有し又は今後投資することが想定される賃貸住宅の賃料帯と大きく異なることから、実質的に投資対象が競合するおそれは低いと考えられるものの、現時点で新投資法人の設立、組成及び投資方針の詳細等はいずれも未定であり、本投資法人の規約及び運用ガイドライン上の投資対象と一部競合が生じる可能性があります。

本資産運用会社においては、新投資法人の組成に向けた検討及び準備を進めるに際し、各投資法人の賃貸住宅に係る投資対象の明確化及び（必要に応じて）取得検討機会の恣意的な配分による利益相反回避のためのローテーション・ルールの設定等を検討する予定ですが、その具体的な内容は確定しておらず、投資対象の競合を完全に排除できるかは本書の日付現在必ずしも明らかではありません。本投資法人と新投資法人との間で投資対象の競合が生じた場合には、本投資法人による取得機会の減少等により本投資法人の利益が害されるおそれがあります。

（注１）一般に「アフォードブル住宅」とは、中低所得者にとって手頃な価格であるとみなされる住宅です。本資産運用会社では、「アフォードブル住宅」をより広く「低廉で包括的な住宅」と定義しています。「低廉」とは、家賃と初期費用が低廉であることを意味し、「包括的」とは、高齢者、外国人労働者、ひとり親家庭など、幅広い入居希望者に機会を提供することを意味します。

< 中略 >

（ウ）ホテルに関するリスク

< 中略 >

（ ）テナントの集中に関するリスク

< 中略 >

新型コロナウイルス感染症の影響から回復傾向にはあるものの、足元ではホテルの利用客数は日本全国において依然としてコロナ禍前の状況には回復しておらず、MHM及びその子会社をはじめとするホテルオペレーターの収益もコロナ禍前の状況に回復するには至っていません。本投資法人は、2020年5月にMHM及びその子会社との間で、MHMグループが運営する本投資法人保有国内ホテルに係る各定期建物賃貸借兼管理業務委託契約（以下「本MLPM契約」といいます。）の変更覚書（以下「2020年5月覚書」といいます。）を締結し、本投資法人が信託受益権の形態で保有する国内ホテル83物件のうち、MHM又はその子会社が運営する73物件に関して、2020年6月末までの暫定的な措置として、本MLPM契約における賃料の支払条件を一部変更して固定賃料の支払いを免除するとともに、変動賃料の計算方法を変更し、グループが従来負担していた対象物件に係る物件管理費（なお、MHMグループの人件費や営業費等の一般管理費はこれに含まれません。）の負担緩和を図り、本投資法人の負担とするとともに、グループに対して支払う管理業務受託手数料の金額をホテル営業を継続するために必要な金額として別途合意する金額に引き上げることを合意しました。

また、2020年5月以降も、市況には一定の改善は見られるものの、依然として出張利用や旅行客の回復には至っておらず、MHMグループをはじめとするホテルオペレーターの収益もコロナ禍前の状況には回復していないことから、本投資法人は、本投資法人の財務状況に配慮するとともに、本投資法人の利益を最大限考慮した上で、対象物件の運営継続のためのさらなる暫定的な措置として、MHM及びその子会社との間で、本MLPM契約の変更覚書を締結し、2020年7月1日から2022年12月末日までの期間につき、3か月又は6か月ごとの暫定的な措置として、本MLPM契約における賃料の支払条件を一部変更して固定賃料額を引き下げ、変動賃料の計算方法を変更し、賃料の支払い方法を変更すること等に合意しました。

もっとも、本投資法人は、MHMとの間での検討及び協議を経て、新型コロナウイルス感染症の感染収束傾向及びそれに伴うホテル市況の回復を受け、2023年1月以降は上記の暫定的措置を行わないこととしました。これに伴い、2023年1月以降は本MLPM契約における従来の条件が適用されています。

なお、本MLPM契約は、固定賃料及び変動賃料によって、ホテル営業粗利益のほぼすべてを本投資法人に支払うことを想定した賃貸条件となっており、MHMグループにおいてコロナ禍のようにその運営するホテルの宿泊需要が大幅に減少するような事態が生じた場合に固定賃料の支払を継続できるような内部留保を可能とするものとはなっていないことから、新型コロナウイルス感染症やそれに類する感染症の流行の影響が継続する状況下においては、今後も同様の条件変更を行うことが必要となり、本投資法人が受領する賃料の減額を余儀なくされる可能性があります。

< 後略 >

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

インヴィンシブル投資法人 本店

（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）

株式会社東京証券取引所

（東京都中央区日本橋兜町2番1号）