

平成 27 年 8 月 21 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 企画部マネージャー 渡辺 晶子

(TEL 03-5411-2731)

資金の借入れに関するお知らせ

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、資金の借入れの実行を決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 新規借入れ実行の理由

本投資法人は、平成 27 年 8 月 28 日付で取得を予定しているホテル 3 物件(国内不動産信託受益権)(注)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、新規借入れ（以下「本借入れ」といいます。）の実行について決定いたしました。

(注) ホテル 3 物件の取得の詳細については、本日付「資産の取得及び賃貸借契約の開始に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 本借入れの内容（予定）

タームローン（A）

- ① 借 入 先 : 株式会社みずほ銀行
- ② 借 入 金 額 : 3,682 百万円
- ③ 利 率 等 : 全銀協 1 か月日本円 TIBOR（基準金利）+スプレッド（0.5%）
（ただし、初回計算期間のみ全銀協 2 か月日本円 TIBOR（基準金利）+スプレッド（0.5%））
（注）
変動金利
- ④ 借 入 方 法 : 平成 27 年 8 月 26 日付「個別タームローン契約」によります。
無担保・無保証
- ⑤ 借入契約締結日 : 平成 27 年 8 月 26 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 平成 27 年 8 月 28 日
- ⑦ 利 払 期 日 : 平成 27 年 9 月 30 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
- ⑧ 元 本 返 済 方 法 : 元本返済期日に一括返済します。
- ⑨ 元 本 返 済 期 日 : 平成 31 年 8 月 28 日

- (注)・利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、前利払期日の2営業日前における全銀協1か月日本円TIBORとなります。
- ・全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<http://www.jbatibor.or.jp>)でご確認いただけます。
 - ・借入金の詳細は、本投資法人のホームページ(借入金ページ)(<http://www.invincible-inv.co.jp/cms/loan.html>)でご確認いただけます。

3. 今後の見通し

本借入れに伴う本投資法人の平成27年6月期(平成27年1月1日～平成27年6月30日)の運用状況及び分配金の予想への影響はございません。平成27年12月期(平成27年7月1日～平成27年12月31日)、平成28年6月期(平成28年1月1日～平成28年6月30日)及び平成28年12月期(平成28年7月1日～平成28年12月31日)の運用状況及び分配金の予想につきましては、本日付「平成27年6月期(第24期)及び平成27年12月期(第25期)並びに平成28年6月期(第26期)及び平成28年12月期(第27期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

4. 調達する資金の額、用途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額

3,682百万円

(2) 調達する資金の具体的な用途及び支出予定時期

具体的な用途	金額	支出予定時期
物件の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部	3,682百万円	平成27年8月28日

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

本借入れにかかるリスクに関して、本投資法人が平成27年3月27日に提出した平成26年12月期(平成26年7月1日～平成26年12月31日)有価証券報告書に記載した「投資リスク」の記載の他、平成27年6月25日に提出した有価証券届出書「第二部参照情報 第2参照情報の補完情報 6. 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/>

(別紙)

＜本借入れ前後の借入金の状況＞

以下の表は、本借入れ前における本投資法人の借入金状況にかかる概要を一覧表にまとめたものです。なお、本借入れ前と本借入れ後における変更箇所につき、下線で示しています。

(本借入れ前：平成27年8月21日時点)

	借入先	借入日	借入残高	利率 (年率) (注1)	返済期限	借入方法
ニュー シンジ ケート ローン (E)	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社みずほ銀行	平成27年 7月16日	28,979 百万円	0.53% 変動金利 (注2)	平成30年 7月16日	無担保・ 無保証
	株式会社新生銀行 シティバンク銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社	平成27年 7月16日	28,979 百万円	0.63% 変動金利 (注3)	平成31年 7月16日	無担保・ 無保証
	株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年 7月16日	28,979 百万円	0.73% 変動金利 (注4)	平成32年 7月16日	無担保・ 無保証
	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社みずほ銀行	平成27年 7月16日	1,401 百万円	0.33% 変動金利 (注5)	平成28年 5月16日	無担保・ 無保証
	借入金合計		88,338 百万円	0.63% (注6)		

(注1) 平成27年7月31日から平成27年8月30日までの適用利率です。

(注2) 全銀協1か月日本円TIBOR+スプレッド(0.4%)

(注3) 全銀協1か月日本円TIBOR+スプレッド(0.5%)

(注4) 全銀協1か月日本円TIBOR+スプレッド(0.6%)

(注5) 全銀協1か月日本円TIBOR+スプレッド(0.2%)

(注6) 借入金合計に記載の利率(年率)については、平成27年7月29日時点の全銀協1か月日本円TIBORが適用されるものとして仮定し、消費税還付対応借入金を除く借入金残高に基づく借入金残高に基づく加重平均により算出しており、小数第3位を四捨五入しています。

なお、消費税還付対応借入金とは、借入れにより取得する信託受益権の取得に関連して支払った消費税の還付金を受領した場合に当該還付金相当額をもって期限前弁済することとされている借入金をいいます。以下同じです。

(注7) 借入残高は単位未満を切り捨てて記載しています。

以下の表は、本借入れ後における本投資法人の借入金状況の予定にかかる概要を一覧表にまとめたものです。

(本借入れ後：平成27年8月28日(予定)時点)

	借入先	借入日	借入残高	利率 (年率)	返済期限	借入方法
ニュー シンジ ケート ローン (E)	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社みずほ銀行	平成27年 7月16日	28,979 百万円	0.53% 変動金利 (注1)(注2)	平成30年 7月16日	無担保・ 無保証
	株式会社新生銀行 シティバンク銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社	平成27年 7月16日	28,979 百万円	0.63% 変動金利 (注1)(注3)	平成31年 7月16日	無担保・ 無保証
	株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年 7月16日	28,979 百万円	0.73% 変動金利 (注1)(注4)	平成32年 7月16日	無担保・ 無保証
	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社みずほ銀行	平成27年 7月16日	1,401 百万円	0.33% 変動金利 (注1)(注5)	平成28年 5月16日	無担保・ 無保証
<u>ターム ローン (A)</u>	株式会社みずほ銀行	平成27年 8月28日	3,682 百万円	変動金利 (注6)	平成31年 8月28日	無担保・ 無保証
	借入金合計		92,020 百万円	0.63% (注7)		

(注1) 平成27年7月31日から平成27年8月30日までの適用利率です。

(注2) 全銀協1か月日本円TIBOR+スプレッド(0.4%)

(注3) 全銀協1か月日本円TIBOR+スプレッド(0.5%)

(注4) 全銀協1か月日本円TIBOR+スプレッド(0.6%)

(注5) 全銀協1か月日本円TIBOR+スプレッド(0.2%)

(注6) 全銀協1か月日本円TIBOR+スプレッド(0.5%) (ただし、初回計算期間のみ全銀協2か月日本円TIBOR(基準金利)+スプレッド(0.5%))なお、当該借入れの初回計算期間の適用金利は、平成27年8月26日付で決定します。

(注7) 借入金合計に記載の利率(年率)については、平成27年7月29日時点の全銀協1か月日本円TIBORが適用されるものとして仮定し、消費税還付対応借入金を除く借入金残高に基づく借入残高に基づく加重平均により算出しており、小数第3位を四捨五入しています。

(注8) 借入残高は単位未満を切り捨てて記載しています。

【参考資料】

本借入れ実行前後の借入金残高及び有利子負債比率（LTV）

	本借入れ実行前 (平成27年8月21日現在)	本借入れ実行後 (平成27年8月28日現在)	増減
借入金合計	88,338 百万円	92,020 百万円	3,682 百万円
鑑定評価額（注1）	182,488 百万円	189,928 百万円	7,440 百万円
鑑定評価額ベース LTV（%）（注2）	47.6	47.7	0.1

- （注1） 鑑定評価額は、既存94物件については平成27年6月末日を価格時点とする鑑定評価額、平成27年7月16日付で取得のホテル11物件及び住居3物件については平成27年5月1日を価格時点とする鑑定評価額に基づいています。また、平成27年8月28日付で取得予定のホテル3物件のうち「フレックスステイイン江古田」については、平成27年8月10日を価格時点、残りのホテル2物件については、平成27年7月31日を価格時点とする鑑定評価額に基づいています。
- （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。

$$\text{鑑定評価額ベースLTV} = \frac{\text{有利子負債額（ニューシンジケートローン（E）に含まれる消費税還付対応借入金1,401百万円を除く。）}}{\text{鑑定評価額}} \times 100$$
- （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。