

平成 26 年 5 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 マネージャー 渡辺 晶子

(TEL 03-5411-2731)

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

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、資金の借入れ並びに既存借入金の期限前弁済及び一部期限前弁済の実行に関し、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. 借入れ及び返済の理由

平成 26 年 5 月 23 日付で取得を予定しているホテル 2 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等の一部並びにプルデンシャル L P S ローン的全額期限前弁済を実施するため、借入期間を 1 年間とする新規借入れ（ニューシンジケートローン（B））を行うとともに、平成 26 年 5 月 22 日付で実行予定のシニア 7 物件（不動産）の譲渡（注）に伴い、ニューシンジケートローン（A）の一部期限前弁済を実施するものです。本投資法人は、ニューシンジケートローン（B）につき、今後のリファイナンスにおける柔軟性を確保する観点から、短期間の借入れとすることとしました。

本投資法人は、本件の借入れ及び返済（以下「本取組み」といいます。）に伴う借入コストの低減及びバンクフォーメーションの強化によって、財務基盤の強化が推進され、将来の借入金無担保化、格付けの取得等を視野に入れた財務戦略が推進されるものと考えています。

（注）ホテル 2 物件の取得及びシニア 7 物件の譲渡の詳細については、本日付「資産の取得及び譲渡、賃貸借契約の開始及び解消並びに新たな資産の運用の開始に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 本新規借入れの内容（予定）

ニューシンジケートローン（B）

① 借 入 先 : 株式会社三井住友銀行
: 株式会社三菱東京 U F J 銀行
: 株式会社みずほ銀行
: 三井住友信託銀行株式会社

② 借 入 金 額 : 13,500 百万円

③ 利 率 等 : 0.98000%（平成 26 年 5 月 23 日～平成 26 年 6 月 29 日まで）（注 1）変動金利

ご注意：この文書は、本投資法人の資金の借入れ及び既存借入金の期限前弁済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。投資を行う際には、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 借入方法 : 平成26年5月21日付「個別タームローン契約」によります。
有担保(注2)・無保証
- ⑤ 借入契約締結日 : 平成26年5月21日
- ⑥ 借入実行日 : 平成26年5月23日
- ⑦ 利払期日 : 平成26年6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 : 元本の一部につき元本返済期日を除く上記「⑦利払期日」と同日に返済(各11.25百万円)し、残額は元本返済期日に一括返済します。
- ⑨ 元本返済期日 : 平成27年5月22日

(注1) 全銀協1か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.8%) 但し、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(0.8%)

- ・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。
- ・全銀協の日本円TIBORについては、全国銀行協会ホームページ<http://www.zenginkyo.or.jp/tibor/>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。

(注2) 「日神パレスステージ代田橋」、「日神パレスステージ東長崎」、「グロースメゾン新横浜」、「ベルファース上野御徒町」、「グロースメゾン用賀」、「渋谷本町マンション」、「シティハイツ砵」、「フォロス中村橋」、「グロースメゾン五反田」、「グロースメゾン亀戸」、「エメラルドハウス」、「グロースメゾン池袋」、「ルート立川」、「カレッジスクエア町田」、「ベレール目黒」、「ワコーレ綱島I」、「アルモニー御茶ノ水」、「サンクレスト石神井公園」、「グランリール亀戸」、「アクシーズタワー川口並木」、「キャピタルハイツ神楽坂」、「グロースメゾン海神」、「カレッジスクエア町屋」、「近代科学社ビル」、「ホテルマイステイズ神田」及び「ホテルマイステイズ浅草」の26物件に係る不動産信託受益権に第1順位の質権を設定します。また、平成25年12月17日付「融資合意書」及び「個別タームローン契約」に基づき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して借入れたニューシンジケートローン(A)のために第1順位の質権を設定している「シティハウス東京新橋」、「ウィンベル神楽坂」、「西早稲田クレセントマンション」、「レキシントン・スクエア曙橋」、「カーザエルミタッジオ」、「藤和シティコープ新大塚II」、「ビクセル武蔵関」、「レクセルマンション上野松が谷」、「藤和シティコープ浅間町」、「ロイヤルパーク大町」、「レキシントン・スクエア萩野町」、「ヴィスコンティ覚王山」、「レキシントン・スクエア代田橋」、「レキシントン・スクエア本所吾妻橋」、「AMS TOWER 南6条」、「スペーシア恵比寿」、「レキシントン・プラザ西五反田」、「クロス・スクエアNAKANO」、「大木青葉ビル」、「レキシントン・プラザ八幡」及び「イオンタウン須賀川」の21物件に係る不動産信託受益権に第2順位の質権、新宿アイランド及びストップパーキング神田須田町(土地のみ)の2物件(不動産)に第2順位の抵当権を設定します。

3. 本期限前弁済の内容(予定)

(1) ニューシンジケートローン(A)(一部期限前弁済)

- ① 借入先 : 株式会社三井住友銀行
: 株式会社三菱東京UFJ銀行
: 株式会社新生銀行
: シティバンク銀行株式会社
: 新生信託銀行株式会社(注1)
: 株式会社あおぞら銀行
- ② 返済前借入金残高 : 20,282百万円
(当初借入金額) (20,350百万円)
- ③ 返済金額 : 2,696百万円
- ④ 返済後借入金残高 : 17,586百万円
- ⑤ 返済原資 : 本ニューシンジケートローン(A)及び後記プルデンシャルLPSローンの返済原資は、前記「2. 本新規借入れの内容(予定)」に記載するニューシンジケートローン(B)の一部(11,000百万円)及びシニア7物

ご注意: この文書は、本投資法人の資金の借入れ及び既存借入金の期限前弁済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。投資を行う際には、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。

件の譲渡代金の一部（2,696百万円）です。

- ⑥ 利率等 : 1.64636%（平成26年4月30日～平成26年5月29日まで）
変動金利
- ⑦ 借入方法 : 平成25年12月17日付「タームローン契約」によります。
有担保（注2）・無保証
- ⑧ 借入実行日 : 平成25年12月20日
- ⑨ 元本返済期日 : 平成28年12月20日

（注1） 新生信託銀行株式会社は特定金銭信託の受託者であり、Platinum CRE Loan II 投資事業有限責任組合が当該信託の受益権を保有します。

（注2） 「シティハウス東京新橋」、「ウィンベル神楽坂」、「西早稲田クレセントマンション」、「レキシントン・スクエア曙橋」、「カーザエルミタツジオ」、「藤和シティコープ新大塚II」、「ビクセル武蔵関」、「レクセルマンション上野松が谷」、「藤和シティコープ浅間町」、「ロイヤルパーク大町」、「レキシントン・スクエア萩野町」、「ヴィスコンティ覚王山」、「レキシントン・スクエア代田橋」、「レキシントン・スクエア本所吾妻橋」、「AMS TOWER 南6条」、「スペース恵比寿」、「レキシントン・プラザ西五反田」、「クロス・スクエアNAKANO」、「大木青葉ビル」、「レキシントン・プラザ八幡」及び「イオンタウン須賀川」の21物件に係る不動産信託受益権に第1順位の質権、「新宿アイランド」及び「ストップパーキング神田須田町」の2物件（不動産）に第1順位の抵当権を設定しています。

（2） プルデンシャルLPSローン（全額期限前弁済）

【第一貸付】

- ① 借入人 : みずほ信託銀行株式会社（不動産信託受託者）（本件信託内借入人）
- ② 借入先 : Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合
- ③ 返済前借入金残高 : 3,750百万円
（当初借入金額）（3,750百万円）
- ④ 返済金額 : 3,750百万円
- ⑤ 返済後借入金残高 : 0円
- ⑥ 返済原資 : 本プルデンシャルLPSローン及び前記ニューシンジケートローン（A）の返済原資は、前記「2. 本新規借入れの内容（予定）」に記載するニューシンジケートローン（B）の一部（11,000百万円）、シニア7物件の譲渡代金の一部（2,696百万円）です。
- ⑦ 利率等 : 2.5%
固定金利
- ⑧ 借入方法 : 平成23年7月27日付「タームローン契約（その後の変更を含みます。）」によります。
有担保・無保証
- ⑨ 借入実行日 : 平成23年7月29日
- ⑩ 元本返済期日 : 平成29年1月25日

【第二貸付】

- ① 借入人 : みずほ信託銀行株式会社（不動産信託受託者）（本件信託内借入人）
- ② 借入先 : Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合
- ③ 返済前借入金残高 : 3,620百万円
（当初借入金額）（3,620百万円）
- ④ 返済金額 : 3,620百万円
- ⑤ 返済後借入金残高 : 0円
- ⑥ 返済原資 : 本プルデンシャルLPSローン及び前記ニューシンジケートローン（A）の返済原資は、前記「2. 本新規借入れの内容（予定）」に記載

ご注意：この文書は、本投資法人の資金の借入れ及び既存借入金の期限前弁済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。投資を行う際には、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。

するニューシンジケートローン（B）の一部（11,000百万円）、シニア7物件譲渡代金の一部（2,696百万円）です。

- ⑦ 利率等 : 2.5%
固定金利
- ⑧ 借入方法 : 平成23年7月27日付「タームローン契約(その後の変更を含みます。)」
によります。
有担保・無保証
- ⑨ 借入実行日 : 平成23年7月29日
- ⑩ 元本返済期日 : 平成29年1月25日

【第三貸付】

- ① 借入人 : みずほ信託銀行株式会社（不動産信託受託者）（本件信託内借入人）
- ② 借入先 : Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合
- ③ 返済前借入金残高 : 3,630百万円
（当初借入金額）（3,630百万円）
- ④ 返済金額 : 3,630百万円
- ⑤ 返済後借入金残高 : 0円
- ⑥ 返済原資 : 本プルデンシャルLPSローン及び前記ニューシンジケートローン（A）の返済原資は、前記「2.本新規借入れの内容（予定）」に記載するニューシンジケートローン（B）の一部（11,000百万円）、シニア7物件譲渡代金の一部（2,696百万円）です。
- ⑦ 利率等 : 2.5%
固定金利
- ⑧ 借入方法 : 平成23年7月27日付「タームローン契約(その後の変更を含みます。)」
によります。
有担保・無保証
- ⑨ 借入実行日 : 平成23年7月29日
- ⑩ 元本返済期日 : 平成29年1月25日

なお、当該プルデンシャルLPSローンの全額期限前弁済に伴い、本投資法人は信託内借入人であるみずほ信託銀行株式会社に期限前弁済プレミアムとして329百万円を支払う予定です。

4. 今後の見通し

本リファイナンスに伴う本投資法人の平成26年6月期（平成26年1月1日～平成26年6月30日）の運用状況及び分配金の予想につきましては、本日付「平成26年6月期（第22期）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。

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

本リファイナンスにかかるリスクに関して、平成26年3月26日に本投資法人が提出した平成25年12月期（平成25年7月1日～平成25年12月31日）有価証券報告書に記載した「投資リスク」の内容に重要な悪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/>

ご注意：この文書は、本投資法人の資金の借入れ及び既存借入金の期限前弁済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。投資を行う際には、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。

<本取組み前の借入金の状況(予定)>

以下の表は、本取組み前における本投資法人の借入金の概要を一覧表にまとめたものです。

(本取組み前：平成26年5月21日現在)

	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 (A)	株式会社三井住友銀行	平成25年 12月20日	<u>20,282</u> 百万円	1.64636% (注1)	平成28年 12月20日	有担保・ 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社新生銀行					
	シティバンク銀行株式会社					
	新生信託銀行株式会社					
株式会社あおぞら銀行						
	長期借入金合計		<u>20,282</u> 百万円			
ブルデン シャル LPS ローン	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	平成23年 7月29日	<u>3,750</u> 百万円	2.5% 固定金利	平成29年 1月25日	有担保・ 無保証
	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	平成23年 7月29日	<u>3,620</u> 百万円	2.5% 固定金利	平成30年 1月25日	有担保・ 無保証
	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	平成23年 7月29日	<u>3,630</u> 百万円	2.5% 固定金利	平成31年 1月25日	有担保・ 無保証
ブルデン シャル LPS ローンB	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	平成24年 9月28日	2,700 百万円	1.9% 固定金利	平成30年 3月31日	有担保・ 無保証
	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	平成24年 9月28日	2,860 百万円	1.9% 固定金利	平成31年 3月31日	有担保・ 無保証
	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	平成24年 9月28日	1,830 百万円	1.9% 固定金利	平成32年 3月31日	有担保・ 無保証
	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	平成24年 9月28日	2,570 百万円	1.9% 固定金利	平成31年 3月31日	有担保・ 無保証
	信託長期借入金合計		<u>20,960</u> 百万円			
	借入金合計		<u>41,242</u> 百万円	1.94% (注2)		

(注1) 平成26年4月30日から平成26年5月29日までの適用利率です。

全銀協1か月日本円TIBOR+スプレッド(1.5%)

(注2) 借入金合計に記載の利率(年率)については、加重平均金利を記載しており、小数第3位を四捨五入しています。

(注3) 借入残高は単位未満を切捨てて記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資金の借入れ及び既存借入金の期限前弁済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。投資を行う際には、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。

<本取組み後の借入金の状況（予定）>

以下の表は、本取組み後における本投資法人の借入金の概要を一覧表にまとめたものです。

（本取組み後：平成26年5月23日現在）

	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 (B)	株式会社三井住友銀行	平成26年 5月23日	13,500 百万円	0.98000% 変動金利 (注1)	平成27年 5月22日	有担保・ 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社みずほ銀行					
	三井住友信託銀行株式会社					
	短期借入金合計		13,500 百万円			
ニュー シンジ ケート ローン (A)	株式会社三井住友銀行	平成25年 12月20日	17,586 百万円	1.64636% 変動金利 (注2)	平成28年 12月20日	有担保・ 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社新生銀行					
	シティバンク銀行株式会社					
	新生信託銀行株式会社					
株式会社あおぞら銀行						
	長期借入金合計		17,586 百万円			
ブルデ ンシャ ルLP ローンB	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	平成24年 9月28日	2,700 百万円	1.9% 固定金利	平成30年 3月31日	有担保・ 無保証
	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	平成24年 9月28日	2,860 百万円	1.9% 固定金利	平成31年 3月31日	有担保・ 無保証
	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	平成24年 9月28日	1,830 百万円	1.9% 固定金利	平成32年 3月31日	有担保・ 無保証
	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	平成24年 9月28日	2,570 百万円	1.9% 固定金利	平成31年 3月31日	有担保・ 無保証
	信託長期借入金合計		9,960 百万円			
	借入金合計		41,046 百万円	1.49% (注3)		

- (注1) 平成26年5月23日から平成26年6月29日までの適用利率です。
全銀協1か月日本円TIBOR+スプレッド(0.8%)、但し、初回計算期間のみ全銀協2か月日本円TIBOR+スプレッド(0.8%)
- (注2) 平成26年4月30日から平成26年5月29日までの適用利率です。
全銀協1か月日本円TIBOR+スプレッド(1.5%)
- (注3) 借入金合計に記載の利率(年率)については、加重平均金利を記載しており、小数第3位を四捨五入しています。
- (注4) 借入残高は単位未満を切捨てて記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資金の借入れ及び既存借入金の期限前弁済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。投資を行う際には、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。

Invincible Investment Corporation

【参考資料】平成26年5月23日付借入金残高

(単位：百万円、単位未満切捨て)

	本件実行前 (平成26年5月21日現在)	本件実行後 (平成26年5月23日現在)	増減
短期借入金	—	13,500	13,500
長期借入金	41,242	27,546	▲13,696
借入金合計	41,242	41,046	▲196
有利子負債比率 (LTV) (%) (注1)(注2)	53.8	53.7	▲0.1

(注1) 有利子負債比率 (LTV) の算出にあたっては、以下の算式を使用しています。

有利子負債比率 (LTV) = 有利子負債額 ÷ (有利子負債額 + 出資総額 + 出資剰余金) × 100

(注2) 有利子負債比率 (LTV) は、少数第2位を四捨五入して記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資金の借入れ及び既存借入金の期限前弁済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。投資を行う際には、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。