

平成 27 年 2 月 4 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 2 月 6 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）

ニューシンジケートローン（D）

- 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
: 株式会社みずほ銀行
: シティバンク銀行株式会社
: 株式会社新生銀行
: 三井住友信託銀行株式会社
: 株式会社りそな銀行
- ② 借 入 金 額 : 6,241 百万円
- ③ 利 率 等 : 全銀協 1 か月日本円 T I B O R（基準金利）＋スプレッド（0.8%）
（ただし、初回計算期間のみ全銀協 2 か月日本円（基準金利）＋スプレッド（0.8%））（注 1）
変動金利
- ④ 借 入 方 法 : 平成 27 年 2 月 4 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 27 年 2 月 4 日

- ⑥ 借入実行予定日 : 平成27年2月6日
- ⑦ 利払期日 : 平成27年2月27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30年2月6日
- (注1) ・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。
- (注2) 「アパホテル横浜関内」、「ホテルネット函館」及び「フレックスステイイン白金」の3物件及び「日神パレスステージ代田橋」、「日神パレスステージ東長崎」、「グロースメゾン五反田」、「グロースメゾン亀戸」、「エメラルドハウス」、「アルモニー御茶ノ水」、「サンクレスト石神井公園」、「グロースメゾン新横浜」、「ベルファース上野御徒町」、「グランリール亀戸」、「グロースメゾン池袋」、「グロースメゾン用賀」、「ルート立川」、「渋谷本町マンション」、「シティハイツ砧」、「アクシーズタワー川口並木」、「キャピタルハイツ神楽坂」、「カレッジスクエア町田」、「ベレー目黒」、「ワコーレ綱島I」、「フォロス中村橋」、「グロースメゾン海神」、「カレッジスクエア町屋」、「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」、「ピクセル武蔵関」、「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」、「スペースア恵比寿」、「近代科学社ビル」、「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」、「イオンタウン須賀川」、「ホテルマイステイズ神田」、「ホテルマイステイズ浅草」、「ホテルマイステイズ京都四条」、「マイステイズ新浦安コンファレンスセンター」、「ホテルマイステイズ舞浜」、「ホテルピスタプレミオ堂島」、「ホテルマイステイズ名古屋栄」、「ホテルマイステイズ堺筋本町」、「ホテルマイステイズ横浜」、「ホテルマイステイズ日暮里」、「ホテルマイステイズ福岡天神南」、「フレックスステイイン飯田橋」、「ホテルマイステイズ上野稲荷町」、「フレックスステイイン品川」、「フレックスステイイン常盤台」、「フレックスステイイン巣鴨」、「ホテルマイステイズ大手前」、「フレックスステイイン清澄白河」、「フレックスステイイン中延 P1」及び「フレックスステイイン中延 P2」の65物件に係る不動産信託受益権に第1順位の根質権、「新宿アイランド」及び「ストッパーキング神田須田町」の2物件に係る不動産に第1順位の根抵当権を有することとなります。

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)及び平成27年12月期(平成27年7月1日～平成27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26年12月期(第23期)、平成27年6月期(第24期)及び平成27年12月期(第25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。

4. 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26年9月26日に提出した平成26年6月期(平成26年1月1日～平成26年6月30日)有価証券報告書に記載した「投資リスク」の内容に重要な影響を及ぼす変更は生じません。

以上

* 本資料の配布先: 兎クラブ、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2月5日時点)

| | 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 (C) | 株式会社三井住友銀行 | 平成 26 年 7 月 17 日 | 57,300 百万円 | 変動金利 (注1) | 平成 29 年 7 月 14 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 | | | | | | |
| | シティバンク銀行株式会社 | | | | | | |
| | 株式会社新生銀行 | | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | | | | | | |
| | 長期借入金合計 | | 57,300 百万円 | | | | |
| ブルデ ン シャ ル LP S ロー ンB | Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限 責任組合 | 第一貸付 | 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 |
| | | 第二貸付 | 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 |
| | | 第三貸付 | 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 |
| | | 第四貸付 (注3) | 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 (注3) | | 9,960 百万円 | | | | |
| | 借入金合計 | | <u>67,260</u> 百万円 | <u>1.07%</u> (注2) | | | |

(注1) 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%)

なお、平成27年1月30日から平成27年2月26日までの適用利率は0.93000%です。

(注2) 借入金合計に記載の利率(年率)については、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。

借入残高は単位未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「ブルデンシャルLP SローンB」の第四貸付については、借入実行日から3年経過後に到来する各元利払日(3ヵ月毎)において、当該時点における元本残高を27年(合計108回)払の条件で元利均等払の方法で弁済するものと仮定して算出される金額について一部元本返済を行います。上表の「信託長期借入金合計」には、1年内返済予定借入金となる当該一部元本返済分を含めて記載しています。以下同じです。

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2月6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 (C) | 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 シティバンク銀行株式会社 株式会社新生銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 | 平成26年 7月17日 | 57,300 百万円 | 変動金利 (注1) | 平成29年 7月14日 | 有担保・ 無保証 | |
| ニュー シンジ ケート ローン (D) | 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 シティバンク銀行株式会社 株式会社新生銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 | 平成27年 2月6日 | 6,241 百万円 | 変動金利 (注2) | 平成30年 2月6日 | 有担保・ 無保証 | |
| | 長期借入金合計 | | 63,541 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 | 第一貸付 | 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 |
| | | 第二貸付 | 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 |
| | | 第三貸付 | 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 |
| | | 第四貸付 | 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 | | 73,501 百万円 | 1.06% (注3) | | | |

(注1) 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) 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%)

なお、平成27年2月6日から平成27年2月26日までの適用利率は0.93000%です。

(注3) 借入金合計に記載の利率(年率)については、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。なお、ニューシンジケートローン(D)の借入金利は、平成27年1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て算出しています。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

| | 本借入れ実行前 (平成 27 年 2 月 5 日現在) | 本借入れ実行後 (平成 27 年 2 月 6 日現在) | 増減 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|------------|
| 長期借入金 | 67,260 百万円 | 73,501 百万円 | 6,241 百万円 |
| 借入金合計 | 67,260 百万円 | 73,501 百万円 | 6,241 百万円 |
| 鑑定評価額 (注 1) | 126,558 百万円 | 140,018 百万円 | 13,460 百万円 |
| 鑑定評価額ベース 有利子負債比率 (LTV) (%) (注 2) | 53.1 (注 3) | 52.5 (注 3) | ▲0.7 |

(注 1) 鑑定評価額は、既存 91 物件については平成 26 年 12 月末時点鑑定評価額、平成 27 年 2 月 6 日付で取得予定のホテル 3 物件については平成 26 年 12 月 1 日時点鑑定評価額の数値をそれぞれ使用しています。

(注 2) 「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。

$$\text{鑑定評価額ベース LTV} = \text{有利子負債額} \div \text{鑑定評価額} \times 100$$

(注 3) ニューシンジケートローン (C) 及び本借入れ (ニューシンジケートローン (D)) に含まれる消費税対応借入れ (各借入れによる対象資産の取得に係る消費税の還付金により返済することが見込まれる借入金合計 1,521 百万円) を除いた場合の LTV は本借入れ実行前で 52.2%、本借入れ実行後で 51.4% となります。

| | ローンに含まれる 消費税対応借入れ | 返済予定時期 |
|------------------|----------------------|-------------------|
| ニューシンジケートローン (C) | 1,200 百万円 | 平成 27 年 4～5 月 |
| ニューシンジケートローン (D) | 321 百万円 | 平成 27 年 10 月～11 月 |
| 合計 | 1,521 百万円 | |

(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。