

平成 28 年 7 月 15 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)

既存借入金に係る貸付債権の譲渡及び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、既存借入金に係る貸付債権の一部譲渡（以下「本貸付債権譲渡」といいます。）を承諾することを決定しました。併せて、資金の借入れ（以下「本借入れ」といい、本借入れと本貸付債権譲渡を併せて「本件取組み」といいます。）を行うこと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

I. 本件取組みの概要及び意義

本投資法人の貸付人の一行である株式会社みずほ銀行から既存借入金に係る貸付債権一部譲渡につき承諾を求める依頼があり、本投資法人は、株式会社ゆうちょ銀行が株式会社みずほ銀行から債権譲渡を受けることについて承諾することを本日付で決定しました。

また、本投資法人は、平成 28 年 6 月 15 日に取得を完了したホテル 2 物件（以下「取得済資産」といいます。）（注 1）の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部（注 2）に充当するため、追加の借入れを行うこととし、株式会社東京スター銀行を新規取引金融機関として招聘し、本日付で本借入れに係る契約を締結しました。

株式会社ゆうちょ銀行及び株式会社東京スター銀行との新規取引開始により、本投資法人の取引先金融機関は国内最大手の有力金融機関を含む 15 行となり、バンクフォーメーションの更なる強化、拡充が実現します。なお、本件取組み後の LTV は、平成 28 年 6 月 28 日付「資金の借入れに関するお知らせ」において平成 28 年 6 月 30 日現在の数値として公表した 44.9%から、本投資法人の保有資産に係る鑑定評価額の増加の影響を受けて、44.1%に低下する見込みです。

（注 1）取得済資産の詳細については、平成 28 年 6 月 13 日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。

（注 2）平成 28 年 6 月 13 日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」並びに平成 28 年 6 月 13 日付及び平成 28 年 6 月 28 日付

「資金の借入れに関するお知らせ」にて公表しましたとおり、本投資法人は取得済資産の取得代金（取得価格合計：15,900 百万円）及び関連費用のうち、平成 28 年 6 月 15 日付で 3,882 百万円を、平成 28 年 6 月 30 日付で 4,000 百万円をそれぞれ支払済みです。本投資法人は、取得済資産の取得代金の残額につき、平成 28 年 7 月 20 日付で本借入れによる借入金（4,000 百万円）及び手元資金を充当して支払い、当該支払を以って取得済資産の取得代金全額の支払を完了する予定です。

II. 本貸付債権譲渡の内容

- ① 譲渡金融機関：株式会社みずほ銀行
- ② 譲受金融機関：株式会社ゆうちょ銀行
- ③ 譲渡貸付債権：平成28年3月10日付「資金の借入れに関するお知らせ」にてお知らせしたニューシンジケートローン（F）のうち、総額4,000百万円。内訳は、(i) 期間3年の借入金11,434百万円のうち、譲渡金融機関が保有する借入金（元本4,465百万円）に係る貸付債権の一部（元本2,000百万円）、及び(ii) 期間4年の借入金10,433百万円のうち、譲渡金融機関が保有する借入金（元本4,465百万円）に係る貸付債権の一部（元本2,000百万円）
- ④ 譲渡契約日：平成28年7月15日
- ⑤ 譲渡期日：平成28年7月15日

なお、貸入条件等の契約内容については、従前の内容が譲渡金融機関から譲受金融機関に承継されるため変更はありません。

III. 本借入れ

1. 本借入れの内容（予定）

タームローン（E）

【期間3年】

- ① 借入先：株式会社東京スター銀行
- ② 借入金額：700百万円
- ③ 利率等：全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.4%）（注）
変動金利
- ④ 借入方法：本日付で締結の「個別貸付契約」によります。
無担保・無保証
- ⑤ 借入契約締結日：平成28年7月15日
- ⑥ 借入実行予定日：平成28年7月20日
- ⑦ 利払期日：平成28年7月29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7月20日

【期間4年】

- ① 借入先 : 株式会社東京スター銀行
- ② 借入金額 : 1,600 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%) (注)
変動金利
- ④ 借入方法 : 本日付で締結の「個別貸付契約」によります。
無担保・無保証
- ⑤ 借入契約締結日 : 平成 28 年 7 月 15 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 平成 28 年 7 月 20 日
- ⑦ 利払期日 : 平成 28 年 7 月 29 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 32 年 7 月 20 日

【期間5年】

- ① 借入先 : 株式会社東京スター銀行
- ② 借入金額 : 1,700 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 (0.6%) (注)
変動金利
- ④ 借入方法 : 本日付で締結の「個別貸付契約」によります。
無担保・無保証
- ⑤ 借入契約締結日 : 平成 28 年 7 月 15 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 平成 28 年 7 月 20 日
- ⑦ 利払期日 : 平成 28 年 7 月 29 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 33 年 7 月 20 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。
- ・全銀協の日本円 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/>) でご確認ください。
 - ・平成 28 年 7 月 20 日から平成 28 年 7 月 28 日までの金利は、期間 3 年については 0.43182%、期間 4 年については 0.53182%、期間 5 年については 0.63182% となります。
 - ・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>) でご確認ください。

2. 本借入れにより調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額

4,000 百万円

(2) 調達する資金の具体的な使途

取得済資産の取得資金及び関連費用の一部に充当する予定です。

(3) 支出予定時期

平成 28 年 7 月 20 日

IV. 今後の見通し

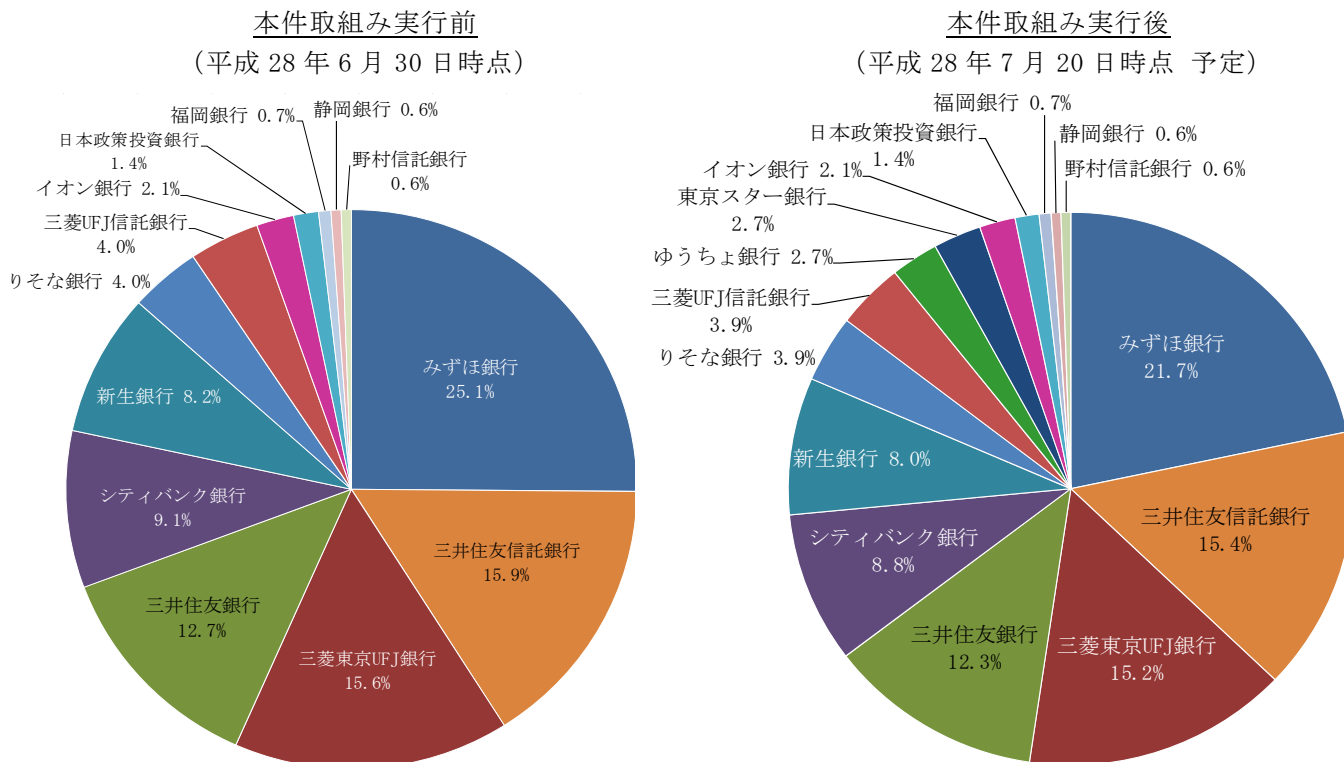
本件取組みが本投資法人の平成 28 年 12 月期（平成 28 年 7 月 1 日～平成 28 年 12 月 31 日）の運用状況に与える影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

V. 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

本件取組みに係るリスクに関して、平成 28 年 3 月 31 日に本投資法人が提出した平成 27 年 12 月期（平成 27 年 7 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日）有価証券報告書に記載した「投資リスク」の記載の内容に重要な影響を及ぼす変更は生じません。

【参考資料】

■ バンクフォーメーション



■ 借入金残高 (平成 28 年 7 月 20 日時点 予定)

	本件取組み実行前 (平成 28 年 6 月 30 日現在)	本件取組み実行後 (平成 28 年 7 月 20 日現在)	増減
借入金合計 (うち消費税還付対応借入金 (注 1) を除いた借入金合計)	141,917 百万円 (138,419 百万円)	145,917 百万円 (142,419 百万円)	4,000 百万円 (4,000 百万円)
鑑定評価額	308,622 百万円 (注 2)	323,291 百万円 (注 3)	14,669 百万円
鑑定評価額ベース LTV (%) (注 4)	44.9	44.1	-0.8

(注 1) 消費税還付対応借入金とは、対象資産の取得に関連して支払った消費税・地方消費税の還付金を受領した場合には、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。

(注 2) 平成 28 年 6 月 30 日時点の鑑定評価額は、平成 28 年 6 月 28 日付で公表しました「資金の借入れに関するお知らせ」における記載と同様、平成 27 年 12 月 31 日時点で保有していた 111 物件については、平成 27 年 12 月 31 日を、平成 28 年 1 月 22 日に取得した 6 物件については平成 27 年 11 月 20 日を、また平成 28 年 3 月 31 日に取得した 5 物件については平成 27 年 11 月 20 日、平成 28 年 1 月 1 日又は平成 28 年 1 月 31 日を、平成 28 年 6 月 15 日取得した 2 物件については平成 28 年 5 月 31 日を、それぞれ価格時点とする鑑定評価書に記載の鑑定評価額に基づいて記載しています。

(注 3) 平成 28 年 7 月 20 日時点の鑑定評価額は、平成 28 年 6 月 30 日時点で保有の 124 物件について、平成 28 年 6 月 30 日を価格時点とする鑑定評価書に記載の鑑定評価額に基づいて記載しています。

(注 4) 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 = 消費税還付対応借入金を除いた借入金合計 ÷ 鑑定評価額 × 100

(注 5) 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数点以下第 2 位を四捨五入して記載しています。

以上

* 本投資法人のホームページアドレス : <http://www.invincible-inv.co.jp/>