

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)

## 一連の取組みに関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び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（以下「資産運用会社」といいます。）は、今般、シニア 7 物件（不動産）を譲渡するとともに、宿泊特化型・長期滞在型ホテル 2 物件（国内不動産信託受益権）を取得することによるポートフォリオの再構築を行い、これに関連して新規の借入れ及び既存借入金のリファイナンスを実施することを決定いたしました（これら一連の取組みを総称して、以下「本取組み」といいます。）。

本プレスリリースでは、本取組みの包括的なご説明として、本取組みの概要及び目的等についてお知らせいたします。

## 記

### 1. 本日付で公表したプレスリリース

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 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

### 2. 本取組みの概要

- (1) ポートフォリオの再構築（注 1）

#### ① 譲渡

保有物件のうち長期契約・固定賃料型であるシニア 7 物件（取得価格合計：4,608 百万円／譲渡予定価格合計：5,400 百万円／売却益：984 百万円（注 2））を平成 26 年 5 月 22 日付で譲渡する予定です。

#### ② 取得

上記「① 譲渡」記載の譲渡予定価格の一部、下記「(2) 新規借入れ」記載の調達資金の一部及び手元資金によって、新規に宿泊特化型・長期滞在型ホテル 2 物件（取得予定価格合計：5,435 百万円）を平成 26 年 5 月 23 日付で取得する予定です。

ご注意：この文書は、本投資法人の一連の取組み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。

## (2) 新規借入れ (注3)

上記「(1) ポートフォリオの再構築 ② 取得」記載のホテル2物件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 (11,000 百万円) の全額期限前弁済に充当するため、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及び三井住友信託銀行株式会社により組成されるシンジケート団を借入先とする新規借入れ (ニューシンジケートローン (B) : 13,500 百万円) を平成 26 年 5 月 23 日付で実施する予定です。

## (3) 期限前弁済 (注3)

上記「(1) ポートフォリオの再構築 ① 譲渡」記載のシニア7物件の譲渡に伴い、ニューシンジケートローン (A) の一部期限前弁済 (2,696 百万円) を平成 26 年 5 月 22 日付で実施するとともに、上記「(2) 新規借入れ」記載の調達資金によって、プルデンシャルL P S ローン の全額期限前弁済を平成 26 年 5 月 23 日付で実施する予定です。

(注1) ポートフォリオの再構築の詳細については、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。

(注2) 売却益は、平成 25 年 12 月末現在のシニア7物件の簿価に基づく見込み額であり、実際の売却益はこれらの物件の譲渡時の簿価に応じて変動する可能性があります。以下同じです。

(注3) 新規借入れ及び期限前弁済の詳細については、本日付「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」をご参照ください。

## 3. 本取組みの目的～安定性と成長性の実現に向けた取組みの実施

### (1) ポートフォリオの再構築

本投資法人は、宿泊特化型・長期滞在型ホテル (注1) 2物件を取得するとともに、固定賃料・介護付有料老人ホーム (シニア物件) の譲渡を実行することを決定いたしました。当該宿泊特化型・長期滞在型ホテル2物件は、Fortress Investment Group LLC (以下「F I G」といいます。) の関係法人であるカリオペ合同会社 (以下「カリオペ」といい、カリオペ並びに F I G 及びその関係法人を併せて以下「フォートレス」と総称します。) の関連会社から、平均NOI利回り (注2) 6.01%、取得予定価格合計 5,435 百万円にて取得することを予定しており、これらはいずれも近時において客室収入及びNOIの継続的な向上が見られる物件です。また、本投資法人は、シニア7物件を 5.74%の還元利回り (注3) で 5,400 百万円にて譲渡し、これにより総額 984 百万円の売却益を計上する見込みです。本投資法人は、現在の経済環境により提供される新しい機会を追求し、賃料収入の増加が見込まれる物件を取得するために当該シニア7物件を譲渡することとしました。当該シニア7物件の譲渡は平成 26 年 5 月 22 日に実施する予定であり、当該ホテル2物件の取得は平成 26 年 5 月 23 日に実施する予定です。

(注1) 宿泊特化型ホテルとは、客室収入をより重視し、食事、宴会、スパ又はジム施設等については限定的なサービスの提供に留めるホテルをいい、後記のとおり、客室収入をより重視することにより、多くの場合営業利益率は相対的に高くなります。長期滞在型ホテルとは、宿泊特化型ホテルに含まれ、ウィークリー又はマンションにつき異なる料金を提示し、より安定した客室稼働率及び収益をもたらすものです。

(注2) 平均NOI利回りは、ホテル2物件の平成26年の想定平準化年間NOIの合計を取得価格合計で除して算出しています。平成26年の想定平準化年間NOIは、平成26年6月期期初前に当該2物件を取得していたものと仮定し、(i)売主から提供を受けた当該2物件の平成26年1月から3月までの実績値 (本投資法人が保有する場合の信託報酬、管理報酬及び保険料の調整後)、(ii)同年4月以降についての本投資法人の予測値 (当該2物件の取得日から平成26年6月30日までの期間については、本日公表している平成26年6月期の運用状況の予想と同様の前提に基づいています。)、及び(iii)当該2物件に係る固定資産税及び都市計画税等については、取得原価に算入せず費用計上されることを前提として算出しています。

(注3) 還元利回りは、シニア7物件の平成25年の年間NOIの合計を譲渡予定価格合計で除して算出しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の一連の取組み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。

## (2) 借入金のリファイナンス

本投資法人は、平均金利の低減を実現するため、借入金の一部に関するリファイナンスを実施します。具体的には、平成 26 年 5 月 23 日を実行日として、株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行、並びに本投資法人にとって新たな取引金融機関となる株式会社みずほ銀行及び三井住友信託銀行株式会社により組成されるシンジケート団より、新たに総額 13,500 百万円の借入れを行い、同時に、残高 11,000 百万円のプルデンシャルLPSローン(固定金利:2.50%)を期限前弁済に伴う費用 329 百万円の支払いとともに全額期限前弁済する予定です。本投資法人は、資金調達の柔軟性及び調達可能性を向上させる観点から、取引金融機関を拡大することとしました。また、当該新規借入れは平成 25 年 12 月に実行したシンジケート団からの借入れに係る金利である全銀協 1 ヶ月日本円 TIBOR+1.50%に比べてもより低い全銀協 1 ヶ月日本円 TIBOR+0.80%の金利による借入れとなります。上記「2. 本取組みの概要」で記載したシニア 7 物件の譲渡に伴うニューシンジケートローン (A) の一部期限前弁済を併せて実行する結果、本投資法人の借入金全体の加重平均利率(注1)は、第 21 期(平成 25 年 12 月期)末現在の 1.94%から本取組み実行後(平成 26 年 5 月 23 日現在)の 1.49%まで減少し、LTV(注2)は 54.6%から 53.9%に低下する予定です。

(注1) 本取組実行後の加重平均金利は、平成 26 年 5 月 21 日現在における基準金利をもとに算出しています。

(注2) 第 21 期(平成 25 年 12 月期)末現在のLTVは、第 21 期末現在の有利子負債の総額を同期末現在の保有資産の鑑定評価額の合計で除して算出し、本取組み実施後(平成 26 年 5 月 23 日現在)のLTVは、借入金のリファイナンス実施後の有利子負債の総額を保有資産の鑑定評価額(第 21 期末保有資産(シニア 7 物件を除きます。))については同期末現在の期末鑑定評価額、新規取得 2 物件については平成 26 年 3 月 31 日を価格時点とする鑑定評価額)の合計で除して算出し、それぞれ小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

## (3) 一連の取組みの効果

これらの一連の取組みにより、主としてシニア 7 物件の譲渡に関連する売却益を計上することで平成 26 年 6 月期の 1 口当たり当期純利益は 465 円から 775 円に増加することが見込まれます。営業期間毎の比較を容易にするという観点から、シニア 7 物件の譲渡に関連する売却益及びその他の調整効果を除外し、平成 26 年 6 月期の期初に上記のポートフォリオの変動及びリファイナンスが行われたと仮定して作成した平成 26 年 6 月期をベースとする平準化 1 口当たり当期純利益のシミュレーション(以下「参考平準化 1 口当たり当期純利益」といいます。)は以下のとおりです。なお、参考平準化 1 口当たり当期純利益は 521 円になる見込みです。

本投資法人は、分配金の額を決定するに際し、中期的な分配金の安定性を維持することを最も重要な要素のひとつであると考えています。本投資法人は、分配金の安定性を維持するために、平成 26 年 6 月期の当期純利益のうち一部を分配することとし、残りの部分は将来の分配金支払及び臨時の一時費用への備えのために分配準備積立金として留保することを予定しています。具体的には、平成 26 年 6 月期の 1 口当たり分配金(以下「DPU」といいます。)を 550 円とすることを見込んでいます。本投資法人は、かかる平成 26 年 6 月期のDPUの金額は、継続的な収益増加への取組み、借入コスト削減に向けた継続的な取組み及び事業戦略の進捗を含む将来の見通しの検討に基づく中期的なDPUの目標水準の概算値(一時的な影響や要因を除きます。)をより適切に示すものであると考えています。上記の平成 26 年 6 月期のDPUに基づく分配金は、平成 26 年 6 月期の配当可能利益の額の 90%未満となり、税務上の導管性要件を満たさないとありますが、本投資法人は、物件譲渡等に伴う繰越欠損金が存在することから、当該期において税負担は生じない見込みです。

ご注意：この文書は、本投資法人の一連の取組み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。

(参考)

本取組み後の参考平準化1口当たり当期純利益（平成26年6月期の予想との比較）（単位：円）

465	Δ4	314	775	Δ253	521	550
平成26年6月期 前回発表予想 1口当たり 当期純利益	業績予想修正	本取組みの効果	平成26年6月期 今回修正予想 1口当たり 当期純利益	平準化調整	平成26年6月期 平準化 1口当たり 当期純利益	平成26年6月期 今回修正予想 1口当たり 分配金

(注) 本取組みの効果は、以下に挙げる調整の合計です。

- ① シニア7物件の売却に伴う売却益の計上
- ② 取得するホテル2物件の平成26年5月23日以降同年6月30日までの予想営業利益から売却するシニア7物件の平成26年5月23日以降同年6月30日までの予想営業利益を控除
- ③ リファイナンスに伴う一時費用（期限前弁済プレミアム、専門家費用等）の計上
- ④ 新規有利子負債の平成26年5月23日以降に発生する金利費用から、リファイナンス対象となる有利子負債の同日以降に発生する予定であった金利費用を控除
- ⑤ その他営業費用

また、平準化調整とは、以下に挙げる調整の合計です。

- ① シニア7物件の売却による売却益の控除
- ② ポートフォリオの入替及びリファイナンスが期初前に実施されていたと想定した場合の効果
- ③ 取得するホテル2物件に平成26年6月期期初から固定資産税及び都市計画税が発生していたと仮定した場合の値

平成26年6月期の予想1口当たり当期純利益と比較した上記の参考平準化1口当たり当期純利益は、あくまでも一連の取組みの影響を説明するためのシミュレーションであり、本投資法人の特定の営業期間の純利益やDPUの予測や見込みを示すものではありません。したがって、本投資法人は、将来のいずれかの営業期間において参考平準化1口当たり当期純利益を実現することを保証するものではなく、また、上記シミュレーションに影響を及ぼしうるいかなる事情変更があっても、シミュレーションの数値を修正する義務を負うものではありません。また、上記の平成26年6月期をベースとする参考平準化1口当たり当期純利益は、下記（4）に記載する今後の追加物件の取得可能性及びこれに伴う資金調達に関連する一時費用の負担により大幅に下方修正される可能性があります。

#### （4）今後のホテル物件の追加取得及び関連する一時費用

資産運用会社は、宿泊特化型・長期滞在型ホテル2物件の過去の実績を検討するとともに、ホテル業界に影響を与えるいくつかのマクロ経済的要因を検討した上で、当該ホテル2物件を取得することを決定しました。本投資法人は、近時の経済環境の下では、これらのホテル及びこれらと同タイプのホテルは安定したキャッシュ・フローを得るとともに、収益及び利益を増加させるための優れた機会を提供するものと考えています。この戦略の更なる推進のために、本投資法人は、F I Gの関係法人が保有する宿泊特化型ホテル26物件の追加取得に関する優先交渉権に関し、本日付で当該F I Gの関係法人との間で覚書（以下「本覚書」といいます。）を締結しています（対象物件については別紙2をご参照ください）。当該ホテル26物件は、客室数合計3,389室を有し、うち11物件が長期滞在型の宿泊パッケージを提供しています。本

ご注意：この文書は、本投資法人の一連の取組み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。



覚書において、本投資法人は、平成 26 年 5 月 21 日から 1 年間、当該 F I G の関係法人が当該ホテルを売却する場合には第三者に先立ち取得を検討する機会の提供を受ける権利を有することとされています。本覚書の対象となる物件の全部又は一部の取得検討に関連して、本投資法人は資金調達を行う可能性があり、物件取得と資金調達に関連する相当程度の一時費用を計上する場合があります。かかる追加的な一時費用は、平成 26 年 6 月期中又は将来のいずれかの会計年度に計上することとなる可能性があり、平成 26 年 6 月期の 1 口当たり純利益の予想を大幅に下方修正することとなる可能性があります。

## (5) ホテル物件取得の背景

新たに取得した宿泊特化型・長期滞在型ホテルは、ホテルマイステイズ神田及びホテルマイステイズ浅草であり、いずれも主要な地下鉄や鉄道の駅から徒歩圏内にあり、デイリーの利用者にもウィークリー、マンスリーの契約による中長期の利用者にも対応しています。ホテルマイステイズ神田は東京のビジネス地区の中心に立地しており、主要な鉄道の駅及び沿線への良好なアクセスを提供します。また、ホテルマイステイズ浅草は、平成 25 年にリノベーションが実施されており、東京スカイツリー、浅草寺及び江戸東京博物館などの観光名所が所在する東京の主要観光地の 1 つに立地しています。当該ホテル 2 物件は、株式会社フレックスステイ・ホテルマネジメント（以下「フレックスステイ」といいます。）により運営されており、同社との間で、固定賃料に加えて、GOP（Gross Operational Profit: 営業収益-営業費用）に連動した変動賃料による 10 年間の定期賃貸借を締結する予定であり、これにより収益の向上を期待できると考えています。平成 26 年 3 月 31 日の時点で、フレックスステイは、（取得 2 物件を除いて）45 件のホテルを運営し、約 2,200 社の企業クライアントを有しています。

今般取得するホテル 2 物件はデイリー、ウィークリー又はマンスリーの滞在のための客室を提供することができる点に特徴があり、そのため長期滞在型・宿泊特化型以外のホテルと比べて相対的に高い客室稼働率並びにサービス及びアメニティの提供を限定することにより可能となる高い利益率の双方を実現しています。ホテルマイステイズ神田及びホテルマイステイズ浅草は、手頃な料金で観光客及びビジネス旅行客の両者をターゲット顧客としています。また、当該ホテル 2 物件の平成 25 年における平均客室単価（ADR）は、それぞれ 6,607 円及び 4,848 円となっています。

本投資法人は、多様な滞在期間の提供を通じた多様な利用客基盤により相対的に安定した客室稼働の実現が可能であると考えております。また、当該ホテル 2 物件の収益は平成 25 年 12 月末までの過去 3 年にわたり増加しており、平成 25 年の収益合計は平成 24 年から 17.2%増加し、平成 26 年の年初から 3 月末までの収益合計は前年同期間よりも 16.1%上昇しています。収益の向上は法人契約の増加を反映しており、法人契約に基づく利用は、平成 25 年のこれらホテル 2 物件の総売上高の 25.6%を占めています。

## (6) ホスピタリティー・マーケットの概観

日本のホスピタリティー・マーケットにおける運用実績は全般的に向上しており、平成 25 年 12 月には、東京及び他の多くの主要な国内のホテル市場における客室稼働率は、過去 10 年で最高となっています。本投資法人は、ホテル運営、訪日観光及び国内観光を刺激する政府の施策、日本及びアジアにおけるマクロ経済的な要素等を含む要因により、当該宿泊特化型・長期

ご注意：この文書は、本投資法人の一連の取組み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。

滞在型ホテル2物件及び宿泊特化型ホテル業界全般において収益及びNOIの増加を実現できたものと考えています。

過去数年にわたり、訪日旅行者及び国内旅行者は安定的に増加していました。特に平成25年は訪日観光客数が記録的な年であり、1,040万人が日本を訪れました(注)。本投資法人は、このような旅行者の増加を支えた主要な要因は以下の点であると考えています。

(注) 出所：日本政府観光局

- 平成24年に、新たな「観光立国推進基本計画」が日本政府により承認され、これに従い、訪日観光を促進する様々な施策が実施されてきました。特に、日本政府は、平成28年には1,800万人の旅行者を、平成32年には2,500万人の旅行者を目指すとともに、平成28年までに観光客の国内旅行の消費を30兆円とする計画を発表しています。
- 航空交通量は東京の市場で利用される2つの主要な空港において大きく増加しています。特に、羽田空港は、利用旅客ベースで日本で最も大きな空港であり、世界で4番目に大きな空港ですが(注)、平成22年に4つ目の滑走路を開設し、24時間運用を開始しました。また、羽田空港は、平成26年3月に国際線ターミナルの拡張を行っています。その結果、新しい枠の大部分が国際線の枠に割り当てるとともに、発着枠数を平成23年度の年間合計39万から、平成26年度の44万7,000まで増設する予定です。もう1つの東京市場の主要な空港である成田空港もまた、平成24年に滑走路を新設し、発着枠数を平成22年度の年間合計22万から、平成24年度の25万まで増設しましたが、平成26年度には30万まで増設する計画が発表されています。成田空港については、さらに、東京へのより速い鉄道接続や、格安航空会社(LCC)専用のターミナルといった追加の施策が実施され、成田空港を通じた交通の増加が促進されることが期待されます。

(注) 出所：国際航空評議会(2013年)。利用旅客は、各空港における旅客の乗降の合計により算出しています。

乗り継ぎの旅客は1回と数えています。

- 格安航空会社(LCC)の成長は、レジャーでの国内旅行の増加に寄与しています。日本政府は国内の航空旅行における格安航空会社(LCC)の市場シェアを約20%~30%まで増加させ、休暇や休日の再編を通じて約1兆円の国内旅行需要を創出する目標を発表しています。
- 過去18ヶ月にわたる円安傾向により、外国人がより安く訪日旅行をできるようになる一方で、日本人の海外旅行が割高になっています。例えば、国内における日本人の宿泊客は平成22年から平成25年までに9.6%増加しました(注)。
- 近年、日本では退職者の数が増加し続けています。この人口層はしばしば日本を巡る旅行をして余暇を過ごします。

(注) 出所：国土交通省

日本における旅行者が増加する一方、日本におけるホテルの新規供給は過去5年にわたって減少を続けています。旅行者の増加と相俟って、ホテルの新規供給の減少により、東京で平成25年の客室稼働率が過去10年間の最高値を記録したように、ホテルの客室稼働率は高水準で推移しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の一連の取組み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。

旅行者の全体的な増加に加えて、本投資法人はコストを意識した訪日旅行者及び国内旅行者の割合が近年増加していることにも注目しています。本投資法人は、以下の要因等も勘案し、手頃な料金を提示し、宿泊特化型・長期滞在型ホテルが注力しているミドル・クラスの顧客基盤を対象とすることが重要であると考えています。

- 航空業界における格安航空会社（LCC）の成長  
平成 15 年以降、格安航空会社の市場シェアは大きく増加しており、平成 25 年には格安航空会社は国内航空の客席総数の 17.1%を占め、日本を離発着する国際航空の客席総数の 5.9%を占めています（注）。成田空港は、平成 27 年までに格安航空会社（LCC）専用のターミナルを建設する計画を発表しており、日本全国での格安航空会社（LCC）の重要性の拡大を示すものといえます。  
（注）出所：Center for Aviation 及び国土交通省
- 日本政府はアジアの国々からの旅行者に対する査証の要件緩和  
例えば、中国国民が査証を取得するための要件は、最低年間所得要件 36,000 米ドルから 8,000 米ドルに引き下げられました（注）。タイ国民及びマレーシア国民については査証が免除されており、将来的にはインドネシア国民、ベトナム国民及びフィリピン国民についても査証の免除が議論されています。  
（注）出所：日本政府観光局
- アジアの国々からの訪日客の増加  
アジアの多くの国々は経済が成長し、ミドル・クラスが出現していることから、本投資法人は、これらの国々から訪日する旅行者による宿泊特化型ホテルの利用が期待できると考えています。日本政府観光局によると、アジアからの訪日旅行者は平成 22 年から平成 25 年までに 24%増加しています。

本投資法人は、上記の要因により、日本において宿泊特化型及び長期滞在型ホテルに良好な環境が創出されていると考えています。ホテルマイステイズ神田やホテルマイステイズ浅草及び本覚書の対象となっている 26 物件のホテルを含む宿泊特化型ホテルは全て、低い平均客室単価及び少ないアメニティによって特徴付けられます。宿泊特化型ホテルは幅広い利用顧客基盤を有しています。その結果、宿泊特化型ホテルは日本のホテル業界で最も急成長している分野であり、日本政府観光局によると、平成 21 年から平成 25 年までのホテル市場全体の宿泊客総数の増加率が 25%であるのに対し、同期間での宿泊特化型ホテルの宿泊客総数の増加率は 44%となっています。宿泊特化型・長期滞在型ホテルは下記のユニークなビジネス上の特徴を有しています。

- 少ないアメニティを提供することにより、宿泊特化型・長期滞在型ホテルのGOP比率は、20%台中盤（注）のGOP比率であることの多い4つ星ホテルや他の高級ホテルに比べて一般的に高くなっています。特に、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平成 25 年のGOP比率は、平均 56.3%となっています。
- 長期滞在型ホテルは一般的に中長期滞在を必要とすることが多い企業顧客やツアーグループを対象としていることから、一般的にデイリーの利用客よりも収入の点でより安定性を有しています。ホテル 2 物件及び本覚書の対象となっているホテルは、そのほとんどがこのようなアプローチの下、フレックスステイにより運営されています。

ご注意：この文書は、本投資法人の一連の取組み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。

本投資法人は、シニア7物件の譲渡の完了、2件の宿泊特化型・長期滞在型ホテルの取得及び借入金のリファイナンスを行うことは、賃料収入の拡大及び将来の成長の促進に向けた基盤の向上に資するものと考えています。また、本投資法人は、宿泊特化型ホテル部門は近時のマクロ経済的な環境において魅力的な投資対象であると考えており、本覚書の対象となっている物件を含め、宿泊特化型ホテルの取得機会に継続的に重点を置く所存です。

#### 4. 本取組みのスケジュール

日付	内容
平成26年 5月21日	物件の売買契約締結
	ニューシンジケートローン（B）借入契約締結
平成26年 5月22日	シニア7物件の譲渡実行（予定）
平成26年 5月23日	ホテル2物件の取得実行（予定） ニューシンジケートローン（B）借入実行（予定） プルデンシャルLPSローン期限前弁済及び ニューシンジケートローン（A）の一部期限前弁済の実行（予定）

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、本投資法人の一連の取組み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。



<本取組みによる資金移動>

調達			支出	
ニューシンジケートローン (B) の借入れ	13,500百万円	⇒	プルデンシャルLPSローンの返済	11,000百万円
物件売却 (シニア7物件)	5,400百万円		物件取得 (ホテル2物件)	5,435百万円
手元資金	737百万円		物件譲渡に伴うニューシンジケートローン (A) の返済	2,696百万円
			新規借入れ及び期限前弁済にかかる関連費用	458百万円
			物件の取得・譲渡にかかる関連費用	48百万円
合計	19,637百万円		合計	19,637百万円

(注) 金額は単位未満を切り捨てて記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の一連の取組み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。

物件名称	所在地
ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市中央区春吉 3-14-20
ホテルマイステイズ亀戸 P1	東京都江東区亀戸 6-32-1
ホテルマイステイズ亀戸 P2	東京都江東区亀戸 6-7-8
ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市下京区四条通油小路東入ル傘鉾町 52
ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市鉄鋼通り 3-5-1
ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市中区東桜 2-23-22
ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区東日暮里 5-43-7
ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市中央区徳井町 1-3-2
ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市中央区淡路町 1-4-8
ホテルマイステイズ新浦安コンファレンスセンター	千葉県浦安市明海 2-1-4
ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区松が谷 1-5-7
ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市東宿郷 2-4-1
ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市中区末吉町 4-81
フレックスステイイン江古田	東京都練馬区栄町 8-6
フレックスステイイン東十条	東京都北区中十条 2-10-2
フレックスステイイン飯田橋	東京都新宿区新小川町 3-26
フレックスステイイン清澄白河	東京都江東区常盤 1-12-16
フレックスステイイン品川	東京都品川区北品川 1-22-19
フレックスステイイン心齋橋	大阪府大阪市中央区西心齋橋 1-9-30
フレックスステイイン白金	東京都港区白金 5-10-15
フレックスステイイン巣鴨	東京都豊島区巣鴨 3-6-16
フレックスステイイン常盤台	東京都板橋区常盤台 1-52-5
フレックスステイイン中延 P1	東京都品川区二葉 4-27-12
フレックスステイイン中延 P2	東京都品川区二葉 4-27-8
ホテルネッツ函館	北海道函館市本町 26-17
ホテルビスタプレミアオ堂島	大阪府大阪市北区曾根崎新地 2-4-1

ご注意：この文書は、本投資法人の一連の取組み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。