

平成 26 年 6 月 23 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、資金の借入れ及び既存借入金の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

本投資法人は、平成 26 年 7 月 17 日から平成 26 年 7 月 22 日までの間に取得を予定しているホテル 18 物件（国内不動産信託受益権）（注）の取得資金の一部及び全銀協 1 か月日本円 T I B O R + 1.5% の変動金利による既存シンジケートローン（ニューシンジケートローン（A））につき、より低金利の借入れによりリファイナンスするため、既存借入金（ニューシンジケートローン（B））とまとめて、全銀協 1 か月日本円 T I B O R + 0.8% の変動金利による新たなシンジケートローン（ニューシンジケートローン（C））の借入れによるリファイナンス（以下「本リファイナンス」といいます。）を行うこととし、平成 26 年 6 月 23 日付で借入れにかかる契約を締結するものです。

ニューシンジケートローン（C）には、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京 U F J 銀行及び株式会社みずほ銀行のいわゆるメガバンク全 3 行が、平成 26 年 5 月に借入れを実行したニューシンジケートローン（B）に引き続き参画しており、借入期間の長期化、借入コストの更なる低減及びデットサービスカバレッジレシオの向上とともに、バンクフォーメーションの強化並びに資金調達力及び柔軟性の向上、さらには上記新規物件取得による収益基盤の強化を実現しています。

本投資法人は、本リファイナンスに伴い、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更に推進されるものと考えています。

（注）ホテル 18 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。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

2. 本新規借入れの内容 (予定)

ニューシンジケートローン (C)

- 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 : 57,300 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 (0.8%)
(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26年6月23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6月23日
- ⑥ 借入実行予定日 : 平成26年7月17日 (注3)
- ⑦ 利 払 期 日 : 平成26年8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29年7月14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/>) でご確認ください。

・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。

(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」、「スペースシア恵比寿」、「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」、「ホテルピスタブレミオ堂島」、「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「ストップパーキング神田須田町」の2物件 (不動産) に第1順位の根抵当権を設定します。また、「ホテルマイステイズ神田」、「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」、「ホテルピスタブレミオ堂島」、「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」及び「ホテルマイステイズ福岡天神南」の9物件に集合不動産根譲渡担保権を設定します。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(注3) 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」に記載のとおり、ホテル 18 物件の取得日は変更される場合があります、最も遅い場合には平成 26 年 7 月 22 日となります。ホテル 18 物件の取得日が変更された場合、借入実行予定日も当該変更後の取得日に変更されることとなります。

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) (全額期限前弁済)

- 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
: 株式会社あおぞら銀行
- ② 返済前借入金残高 : 17,569 百万円
(当初借入金額) (20,350 百万円)
- ③ 返 済 金 額 : 17,569 百万円
- ④ 返済後借入金残高 : 0 百万円
- ⑤ 返 済 原 資 : 本ニューシンジケートローン (A) 及び後記ニューシンジケートローン (B) 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 (C) (57,300 百万円) の一部です。
- ⑥ 利 率 等 : 1.64636% (平成 26 年 5 月 30 日～平成 26 年 6 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・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
- ⑩ 返済実行予定日 平成 26 年 7 月 17 日 (注)

(注) ニューシンジケートローン (C) の借入実行日が変更された場合には、当該借入実行日と同日に変更されます。

(2) ニューシンジケートローン (B) (全額期限前弁済)

- 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
: 株式会社みずほ銀行
: 三井住友信託銀行株式会社
- ② 返済前借入金残高 : 13,500 百万円
(当初借入金額) (13,500 百万円)
- ③ 返 済 金 額 : 13,500 百万円
- ④ 返済後借入金残高 : 0 百万円
- ⑤ 返 済 原 資 : 上記ニューシンジケートローン (A) 及び本ニューシンジケートローン (B) 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 (C) (57,300 百万円) の一部です。
- ⑥ 利 率 等 : 0.98000% (平成 26 年 5 月 23 日～平成 26 年 6 月 29 日まで)
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。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

Invincible Investment Corporation

⑦ 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・無保証

⑧ 借入実行日 : 平成26年5月23日

⑨ 元本返済期日 : 平成27年5月22日

⑩ 返済実行予定日 : 平成26年7月17日(注)

(注) ニューシンジケートローン(C)の借入実行日が変更された場合には、当該借入実行日と同日に変更されます。

4. 今後の見通し

融資関連費用のうち本リファイナンスにかかる一時的費用として、平成26年6月期は300百万円、平成26年12月期は244百万円計上する予定です。

なお、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)及び平成26年12月期(平成26年7月1日～平成26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6月期(第22期)運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成26年12月期(第23期)運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」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」の記載のほか、本日提出した有価証券届出書の「第二部 追完情報 8. 投資リスク」の記載をご参照ください。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(別紙)

＜本リファイナンス前後の借入金の状況＞

以下の表は、本リファイナンス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、本リファイナンス前と本リファイナンス後における変更箇所につき、下線で示しています。

(本リファイナンス前：平成26年5月30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 (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	17,569 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					
	長期借入金合計		17,569 百万円			
ブルデン シャル LPS ローンB (注3)	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		41,029 百万円	1.49% (注4)		

(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 T I B O R + 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 T I B O R + スプレッド (0.8%)

(注2) 平成 26 年 5 月 30 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 T I B O R + スプレッド (1.5%)

(注3) 本投資法人は、平成 24 年 9 月 28 日付で、三菱UFJ信託銀行株式会社から当該借入金（積立金等の控除後）を当該不動産信託の信託元本の交付として受領しています。三菱UFJ信託銀行株式会社は、本投資法人が受益者である不動産信託の受託者であり、同日付で、ブルデンシャル・ファイナンシャル・インク・グループの Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合より資金を借り入れています。

(注4) 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 位を四捨五入して記載しています。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。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

以下の表は、本リファイナンス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。

(本リファイナンス後：平成26年7月17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
	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	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		67,260 百万円	1.09% (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%)

(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。なお、ニューシンジケートローン(C)の借入金利は、平成26年年5月30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。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【参考資料】平成 26 年 7 月 17 日付（予定）借入金残高

（単位：百万円、単位未満切捨て）

	本リファイナンス実行前 (平成 26 年 5 月 30 日現在)	本リファイナンス実行後 (平成 26 年 7 月 17 日現在)	増減
短期借入金	13,500	-	▲13,500
長期借入金	27,529	67,260	39,731
借入金合計	41,029	67,260	26,231

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。