

平成 25 年 12 月 6 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。）は、今般、第三者割当による新投資口の発行によるエクイティ調達（以下「本第三者割当増資」）及び新規借入れによる資金調達によって、既存借入金のリファイナンス（以下「本リファイナンス」といいます。）を実行することを企図しております（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、背景及び目的並びに今後の成長戦略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) 第三者割当による新投資口の発行に関するお知らせ
- (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 25 年 12 月期（第 21 期）運用状況の予想の修正並びに平成 26 年 6 月期（第 22 期）運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

2. 本取組みの概要

(1) 資金調達

① 本第三者割当増資

Rayo 合同会社（以下「ラヨ」といいます。）及び SCG16 合同会社（以下「SCG16」といいます。）を割当先とする本第三者割当増資を通じたエクイティ調達（発行投資口数：224,887 口、払込金額の総額：2,999 百万円）（注1）（注2）を実施する予定です。

② 新規借入れ

株式会社三井住友銀行（以下「SMBC」といいます。）及び株式会社三菱東京UFJ銀行（以下「BTMU」といいます。）等を主な借入先とする新規借入れ（ニューシンジケートローン（A）：20,350 百万円）（注3）を実施する予定です。

(2) 本リファイナンス

上記（1）記載の調達資金によって、既存借入金のうちシンジケートローンB、新生信託ロ

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。

ーンA及び新生信託ローンB（総額：22,760百万円）を全額返済（注3）し、借入金総額を減額の上、本リファイナンスを実施する予定です。

（注1） ラヨは、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「本資産運用会社」といいます。）の親会社である Calliope 合同会社（以下「カリオペ」といいます。）の関係法人 Fortress Investment Group LLC（以下「F I G」といいます。）の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けている F I G の関係法人です（ラヨ、カリオペ、F I G 及びその関係法人を併せて以下「フォートレス・グループ」といいます。）。

また、セキュアード・キャピタル・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「セキュアード・キャピタル」といいます。）が業務執行者を務める S C G 16 と直近の期末（平成 25 年 6 月 30 日）時点において、本投資法人の大口投資主（所有投資口比率：3.88%）である Infinite Value Investment Ltd. の双方はセキュアード・キャピタルの関係会社が運用するファンドの傘下会社です。

（注2） 本第三者割当増資については、本日付「第三者割当による新投資口の発行に関するお知らせ」をご参照ください。

（注3） シンジケートローンB、新生信託ローンA及び新生信託ローンBのリファイナンスについては、本日付「資金の借入れ及び期限前弁済に関するお知らせ」をご参照ください。

（注4） 本取組みが実現した場合における、その前後の本投資法人の借入金の状況につきましては、本プレスリリースの別紙をご参照ください。

3. 本取組みの背景及び目的並びに今後の成長戦略

本投資法人の業績向上を背景として、本投資法人は、本第三者割当増資及び金利負担を軽減した新規借入れによる調達資金により、既存借入金の一部について、本リファイナンスを実施することといたしました。これにより、平成 26 年 6 月期の 1 口当たり分配金は 464 円と、平成 22 年の合併以降の分配金実績である 1 口当たり 200 円に比し 132%増加することを見込んでおり、当該分配金水準と発行決議日前日終値（13,340 円）に基づいて計算した場合の年換算配当利回りは 7.0%となります。

（注1） 平成 25 年 12 月期（第 21 期）及び平成 26 年 6 月期（第 22 期）の運用状況及び分配金の予想については、本日付「平成 25 年 12 月期（第 21 期）運用状況の予想の修正並びに平成 26 年 6 月期（第 22 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。

本第三者割当増資については、本邦不動産市場における主要な投資家 2 社であるフォートレス・グループ及びセキュアード・キャピタルの関係会社に対して第三者割当を行い、224,887 口の新規の追加発行（希薄化率 16.68%）により総額 2,999 百万円の資金を調達することと致しました。

また、本第三者割当増資と同時に行う 20,350 百万円の新規借入れについては、S M B C 及び B T M U をアレンジャーとし、両行並びに株式会社新生銀行、シティバンク銀行株式会社、新生信託銀行株式会社及び株式会社あおぞら銀行を貸付人とするものです。本リファイナンスにより、出資総額ベースの有利子負債比率（L T V）（注2）は、平成 25 年 6 月末時点の 57.5%から本リファイナンス後には 53.9%に、鑑定評価額ベース L T V（注3）は、59.0%から 55.6%にそれぞれ低下する見込みであり、平均借入金利率（注5）も 3.66%から 1.94%まで低減する見込みです。これらのバンクフォーメーションの強化は、今後の投資主価値向上に向けた物件取得及びそれに伴うポートフォリオの拡大に資するものと考えています。

（注2） 出資総額ベース L T V の算出にあたっては、以下の算式を使用しています。

$$\text{出資総額ベース L T V} = \text{有利子負債額} \div (\text{有利子負債額} + \text{出資総額} + \text{出資剰余金}) \times 100$$

なお、出資総額の数値は、本日現在における本投資法人の出資総額である 26,134,396,789 円に本第三者割当増資による出資総額の増加額 2,999,992,580 円及び本日現在における本投資法人の出資剰余金である 6,264,432,000 円を加えて算出しています。

（注3） 鑑定評価額ベース L T V の算出にあたっては、以下の算式を使用しています。

$$\text{鑑定評価額ベース L T V} = \text{有利子負債額} \div \text{平成 25 年 6 月期末時点の鑑定評価額}$$

（注4） L T V は小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

（注5） 平均借入金利率は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数第 3 位を四捨五入して記載しています。

なお、本リファイナンス後の平均借入金利率は、平成 25 年 12 月 4 日時点での 1 か月円 T I B O R の場合を仮定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。

平成 23 年 7 月のカリオペによるスポンサー参画以後、ポートフォリオ全体稼働率の向上、物件及び運用関連コストの大幅な低減並びに平成 24 年 9 月の新規 24 物件（住居）の取得を通じ、本投資法人の業績は向上しています。当該新規 24 物件（住居）の取得については、取得にあたり投資口の発行による資金調達を実施することなく、NOI 利回り（取得価格ベース）6.1%、取得価格総額 14,043 百万円の物件を取得しています。これらを通じて、本投資法人の 1 口当たり当期純利益は平成 24 年 6 月期（第 18 期）における 95 円から平成 25 年 6 月期（第 20 期）には 249 円に増加しています。また、本投資法人の投資口の市場価格は、当該新規 24 物件の取得前の水準から、発行決議日前日終値ベースで 2 倍以上に上昇しています。

本投資法人は、本取組みにより、今後の更なる投資主価値向上のための施策として、金利負担の低減及び LTV 引き下げ並びに日本及び海外の主要金融機関を含むバンクフォーメーションの強化を図るものです。この結果、1 口当たり分配金は、現在の 1 口当たり 200 円の水準から、平成 26 年 6 月期においては 1 口当たり 464 円を見込んでいます。今後の更なるステップとして、本投資法人は、賃料収入の増加による内部成長と、1 口当たり分配金の向上及び本投資法人の時価総額向上に資する物件の継続的な取得による外部成長を検討して参ります。

本投資法人のポートフォリオ全体の 73.9%（取得価格ベース）が首都圏に、うち 64.5%が東京 23 区に所在しており、これらのエリアでは、世帯数の増加、失業率の改善、企業収益の向上及び賃金の増加等により地価及び賃料の向上が見込まれるものと考えられます。また、収益の向上を目指すと同時に、本投資法人のポートフォリオの 75.3%（取得価格ベース）は住居であり、テナントリスクの分散も図られています。

本投資法人の保有するポートフォリオの稼働率は、平成 25 年 3 月に過去 5 年間で最高となる 96.6% となり、現在においても 96% 強を維持しています。かかる高稼働率及びコアとなる都心における新規の物件供給が限定的であること等を勘案し、本投資法人は、本資産運用会社を通じて、下記のとおり、その保有する住居物件につき、物件毎及び貸室毎のレビューを実施し、現在の賃料水準、市場賃料の動向及び更新又は新規契約時における賃料増額可能性について詳細な分析・検討を行っています。当該分析においては、本投資法人の保有する物件の多くが高稼働率を維持しており、また空室が生じた場合も速やかにリーシングを実施していること、コアとする市場における新規の物件供給が限定的であること、新築物件の供給が生じる限定的な場合においても、開発業者は賃貸マンションではなく主として分譲マンションを建築していることなども考慮しています。加えて、近時の建設費用の急激な上昇は新規供給に対する更なる制約となることが見込まれます。この貸室毎の戦略的な分析・検討の結果、更新及び新規契約時の新規の賃料水準の想定は、現行賃料水準に対して平均 1.9% 高い水準となっています。2% のインフレ目標を掲げる日銀の金融政策も、本資産運用会社によるかかる積極的な施策をサポートするものと考えられます。

なお、本投資法人に対するスポンサーの更なるコミットメントの一環として、フォートレス・グループに属するカリオペは本運用会社保有株式の保有持分を 97.35% から 100% に増加させており、本資産運用会社株式及び本投資法人の保有投資口について新規借入れの融資期間中における一定の譲渡制限に依っています。

同じくフォートレス・グループに属するラヨについても本第三者割当増資により取得した本投資法人投資口について当面の間、保有する方針を表明しています。

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。

4. 本取組みのスケジュール

日付	内容
平成 25 年 12 月 6 日	本第三者割当増資にかかる本投資法人の役員会決議
平成 25 年 12 月 17 日	ニューシンジケートローン (A) 契約締結 (予定)
平成 25 年 12 月 20 日	新投資口の払込期日 (予定)
平成 25 年 12 月 20 日	ニューシンジケートローン (A) 借入実行 (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。

＜本取組み前の借入金の状況＞

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25年12月19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
シンジケートローンB	メットライフアリコ生命保険株式会社 ニューヨークメロン信託銀行株式会社 シティバンク銀行株式会社 株式会社新生銀行	平成24年 9月28日	13,212 百万円	2.24214% 変動金利 (注1)	平成26年 7月31日	有担保・ 無保証
新生信託ローンA	新生信託銀行株式会社	平成23年 7月29日	7,100 百万円	8.5% 固定金利	平成27年 1月30日	有担保・ 無保証
新生信託ローンB	新生信託銀行株式会社	平成23年 7月29日	2,448 百万円	9.5% 固定金利	平成27年 1月30日	有担保・ 無保証
	長期借入金合計		22,760 百万円	4.98%		
ブルデンシャルLP S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	3,750 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	3,620 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	3,630 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		20,960 百万円	2.21%		
	借入金合計		43,720 百万円	3.66%		

(注1) 平成25年11月29日から平成25年12月19日までの適用利率です。

(注2) 借入残高は単位未満を切捨てて記載しています。

(注3) 合計欄(長期借入金合計、信託長期借入金合計、借入金合計)に記載の利率(年率)については、平均借入金利率を記載しています。なお、当該比率は日数による期中の加重平均を記載しており、小数第3位を四捨五入しています。以下同じです。

(注4) 背景色がグレーの部分は変更箇所です。以下同じです。

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。

<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25年12月20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 (A)	株式会社三井住友銀行	平成25年 12月20日	20,350 百万円	変動金利 (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		20,350 百万円	1.65% (注2)		
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	3,750 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	3,620 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	3,630 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		20,960 百万円	2.21%		
	借入金合計		41,310 百万円	1.94%		

(注1) 1か月円TIBOR+スプレッド(1.5%)、但し、初回計算期間のみ2か月円TIBOR+スプレッド(1.5%)

(注2) 合計欄(長期借入金合計、信託長期借入金合計、借入金合計)に記載の利率(年率)については、平均借入金利率を記載しています。なお、上表における長期借入金合計欄に記載の平均借入金利率は、平成25年12月4日時点での1か月円TIBOR+スプレッド(1.5%)の場合を仮定して算出しており、借入金合計欄についても同様です。また、当該比率は日数による期中の加重平均を記載しており、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>

支出			調達	
シンジケートローンBの返済	13,212百万円	⇒	ニューシンジケートローン (A)	20,350百万円
新生信託ローンAの返済	7,100百万円		第三者割当による資金	2,410百万円
新生信託ローンBの返済	2,448百万円			
本リファイナンスにかかる 関連費用	654百万円	⇒	第三者割当による資金	589百万円
			手元資金	65百万円
エグジット手数料の支払い	982百万円	⇒	手元資金	982百万円
合計	24,396百万円		合計	24,396百万円

(注) 金額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。