

平成 28 年 6 月 13 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)

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. 借入れの理由

本投資法人は、平成 28 年 6 月 15 日に取得を予定しているホテル 2 物件（国内不動産信託受益権）（以下「取得予定資産」といいます。）（注）の取得資金の一部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。）を行うこととし、本日付で本借入れに係る契約を締結しました。

（注）ホテル 2 物件の詳細については、本日付「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。

2. 本新規借入れの内容 (予定)

タームローン (C)

【期間3年】

- ① 借入先 : シティバンク銀行株式会社
- ② 借入金額 : 1,000 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%)
(ただし、初回計算期間のみ全銀協 2 か月日本円 TIBOR (基準金利) + スプレッド (0.4%)) (注1)
変動金利
- ④ 借入方法 : 平成 28 年 6 月 13 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 6 月 13 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 平成 28 年 6 月 15 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 6 月 15 日

【期間4年】

- ① 借入先 : シティバンク銀行株式会社
- ② 借入金額 : 1,000 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%)
(ただし、初回計算期間のみ全銀協 2 か月日本円 TIBOR (基準金利) + スプレッド (0.5%)) (注1)
変動金利
- ④ 借入方法 : 平成 28 年 6 月 13 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 6 月 13 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 平成 28 年 6 月 15 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 6 月 15 日

【期間5年】

- ① 借入先 : シティバンク銀行株式会社
- ② 借入金額 : 1,000 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%)
(ただし、初回計算期間のみ全銀協 2 か月日本円 TIBOR (基準金利) + スプレッド (0.6%)) (注1)
変動金利
- ④ 借入方法 : 平成 28 年 6 月 13 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 6 月 13 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 平成 28 年 6 月 15 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 6 月 15 日

【消費税還付対応借入金 (注2)】

- ① 借入先 : シティバンク銀行株式会社
- ② 借入金額 : 882 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 (0.2%)
(ただし、初回計算期間のみ全銀協 2 か月日本円 TIBOR (基準金利) + スプレッド (0.2%)) (注1)
変動金利
- ④ 借入方法 : 平成 28 年 6 月 13 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 6 月 13 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 平成 28 年 6 月 15 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 : 消費税還付金を受領した場合、受領日の直後の利払期日に元本を一括返済します。
- ⑨ 元本返済期日 : 平成 29 年 6 月 15 日 (注3)

(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、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 6 月 15 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 0.45182%、期間 4 年については 0.55182%、期間 5 年については 0.65182%、消費税還付対応借入金については 0.25182% 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。

(注2) 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。以下同じです。

(注3) タームローン (C) による借入により取得する信託受益権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ます。

3. 今後の見通し

本借入れ及び取得予定資産の取得が本投資法人の平成 28 年 6 月期（平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 6 月 30 日）及び平成 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。

4. 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

3,882 百万円

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

| 具体的な使途 | 金額（百万円） | 支出予定時期 |
|----------------|---------|------------------|
| 取得予定資産の取得資金の一部 | 3,882 | 平成 28 年 6 月 15 日 |

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

本借入れ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。

以上

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

【参考資料】

平成 28 年 6 月 15 日付（予定）借入金残高

| | 本借入れ実行前 (平成 28 年 6 月 13 日現在) | 本借入れ実行後 (平成 28 年 6 月 15 日現在) | 増減 |
|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------|
| 借入金合計（注 1） | 131,419 百万円 | 134,419 百万円 | 3,000 百万円 |
| 鑑定評価額（注 2） | 292,562 百万円 | 308,622 百万円 | 16,060 百万円 |
| 鑑定評価額ベース L T V (%)（注 3） | 44.9（注 4） | 43.6（注 5） | -1.3 |

- (注 1) 本日付発表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載のとおり、取得予定資産の売買代金の一部につき、本借入れ実行後に、追加の新規借入金及び手元剰余資金にて支払う予定となっており、当該追加の新規借入金については借入金合計に含まれておりません。詳細が決まりましたらお知らせします。
- (注 2) 鑑定評価額は、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 12 月 31 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 日取得予定の 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) 本表における「鑑定評価額ベース L T V」は、以下の計算式により算出しています。

$$\text{鑑定評価額ベース L T V} = \text{借入金合計} \div \text{鑑定評価額} \times 100$$
 なお、(注 1) に記載のとおり、本借入れ実行後の「借入金合計」には、取得予定資産の売買代金の一部につき予定している追加の新規借入金の額は含まれませんので、本借入れ実行後に取得済の資産に係る売買代金の全額が支払済みの場合に比べ、鑑定評価額ベース L T V は低くなっています。今後、当該追加の新規借入れを行うことにより、鑑定評価額ベース L T V は上昇する見込みです。
- (注 4) タームローン (B) に含まれる消費税還付対応借入金 498 百万円及びニューシンジケートローン (F) に含まれる消費税還付対応借入金 2,118 百万円を除いています。
- (注 5) タームローン (B) に含まれる消費税還付対応借入金 498 百万円及びニューシンジケートローン (F) に含まれる消費税還付対応借入金 2,118 百万円並びにタームローン (C) に含まれる予定の消費税還付対応借入金 882 百万円を除いています。
- (注 6) 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。