

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

(T E L 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、資金の借入れ（以下「本新規借入れ」といいます。）及び既存借入金の期限前弁済（以下、「本期限前弁済」といい、本新規借入れと併せて「本リファイナンス」といいます。）に関し、下記のとおり実施する見込みとなりましたので、お知らせいたします。

なお、本投資法人は、本新規借入れのアレンジについて株式会社三井住友銀行（以下「S M B C」といいます。）及び株式会社三菱東京 U F J 銀行（以下「B T M U」といいます。）と平成 25 年 11 月 28 日付で合意しており、一定の条件の下に本新規借入れを行うことができる見込みですが、本日現在、本新規借入れに関する借入契約の締結はなされておらず、下記「4. ニューシンジケートローン（A）実行の前提条件」記載の各事項が本新規借入れ実行の前提条件となっております。

記

1. 借入れ及び返済の理由

本投資法人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「本資産運用会社」といいます。）は、今後の本投資法人の中長期的な財務戦略及び持続的な成長戦略を再整備するための次のステップとして、借入コスト低減及び有利子負債比率（L T V）引き下げによる財務基盤の強化並びに借入及び資本調達力の向上が必要不可欠であると考え、新たな資金調達による既存借入金の返済及び金利負担の低減等の借入条件の改善、その他の財務戦略・資本政策等の実施について、鋭意検討してまいりました。

この結果、本投資法人は、S M B C 及び B T M U をアレンジャーとするシンジケートローン（本新規借入れ）による調達資金 20,350 百万円と、同時に実行予定のフォートレス・グループ（注1）に属する R a y o 合同会社（以下「ラヨ」といいます。）及びセキュアード・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 合同会社（以下「S C G 16」といいます。）に対する第三者割当増資（注2）による調達資金 2,999 百万円を併せて、既存借入金のうち平成 26 年 7 月 31 日に返済期限が到来するタームローン（シンジケート B）（以下「シンジケートローン B」といいます。）並びに平成 27 年 1 月 30 日に返済期限が到来するタームローン（新生信託 A）（以下「新生信託ローン A」といいます。）及びタームローン（新生信託 B）

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。投資を行う際には、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。

(以下「新生信託ローンB」といいます。)の全額につき期限前弁済を実施し、借入金総額を減額の上、金利負担の大幅な低減とともにバンクフォーメーションの強化を企図したリファイナンス(本リファイナンス)を実施することが、今後の本投資法人の成長戦略を見据えた財務の健全性を高める上で重要であり、中長期的な本投資法人の投資主価値の向上に資するものと判断いたしました。

(注1) Fortress Investment Group LLC (以下「FIG」)の関係法人である Calliope 合同会社(本資産運用会社の親会社であり、以下「カリオペ」といいます。)及びラヨ、FIG及びその関係法人を併せて「フォートレス・グループ」と総称します。

(注2) 本第三者割当増資の詳細については、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) 本リファイナンスにより、出資総額ベースLTV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LTVは59.0%から55.6%にそれぞれ低下する見込みです。

なお、出資総額ベースLTVの算出にあたっては、以下の算式を使用しています。

出資総額ベースLTV = 有利子負債額 ÷ (有利子負債額 + 出資総額 + 出資剰余金) × 100

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。

また、鑑定評価額ベースLTVの算出にあたっては、以下の算式を使用しています。

鑑定評価額ベースLTV = 有利子負債額 ÷ 平成25年6月期末時点の鑑定評価額

なお、本リファイナンス及び本第三者割当増資により、借入コストが低減し純利益が増大するため、平成26年6月期(第22期)以降の1口当たりの分配金は、平成22年2月の合併以降の分配金実績より増加する見込みです。また、平成25年12月期(第21期)の分配金につきましては、平成25年8月28日付決算短信にて公表した1口当たりの分配金の予想から変更は生じない見込みです。

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。

2. 本新規借入れの内容(予定)

ニューシンジケートローン(A)

- 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(注1)
: 株式会社あおぞら銀行
- ② 借 入 金 額 : 20,350百万円
- ③ 利 率 等 : 1か月円TIBOR+スプレッド(1.5%)
ただし、初回計算期間のみ2か月円TIBOR+スプレッド(1.5%)
変動金利
利率については決定次第お知らせいたします。
- ④ 借 入 方 法 : 平成25年12月17日付で締結を予定している「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25年12月17日
- ⑥ 借 入 実 行 日 : 平成25年12月20日
- ⑦ 利 払 期 日 : 平成26年1月31日を初回とし、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 : 元本の一部につき上記「⑦利払期日」と同日に返済(年間203.5百万円)

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。投資を行う際には、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。

- し、残額は元本返済期日に一括返済します。
- ⑨ 元 本 返 済 期 日 : 平成 28 年 12 月 20 日
- ⑩ 一部元本返済期日 : 上記「⑦利払期日」と同日
- ⑪ その他 : (1) 本新規借入れに係る契約締結日から平成 28 年 12 月 20 日までの期間（以下「融資期間」といいます。）において、カリオペが保有する借入人の投資口（当該契約締結日における所有口数 609,942 口であり、本第三者割当の対象投資口数を含みません。以下「対象投資口」といいます。）の全部又は一部につき、貸付人の承諾なくフォートレス・グループ以外の第三者に譲渡された場合（但し、融資期間中初回となる本投資法人の投資口に係る公募増資の払込みが完了する日の翌日以降については、対象投資口はカリオペの所有口数の半分に減じられます。）、又は（2）融資期間内において、カリオペが所有する本資産運用会社の株式の全部又は一部を貸付人の承諾なくフォートレス・グループ以外の第三者に対して譲渡した場合等には、本新規借入れの期限の利益喪失事由に該当します。なお、本投資法人は、カリオペより、上記（1）及び（2）に違反しない旨の確約書を上記「⑤借入契約締結日」に受領する予定です。

（注 1） 新生信託銀行株式会社は特定金銭信託の受託者であり、Platinum CRE Loan II 投資事業有限責任組合が当該信託の受益権を保有します。

（注 2） 「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」、「藤和シティコブ新大塚II」、「ビクセル武蔵関」、「レクセルマンション上野松が谷」、「藤和シティコブ浅間町」、「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」、「スペーシア恵比寿」、「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」及び「イオンタウン須賀川」の 21 物件（不動産信託受益権）に第 1 順位の質権、「新宿アイランド」、「ストップパーキング神田須田町」、「ボンセジュール千歳船橋」、「ボンセジュール四つ木」、「ボンセジュール日野」、「ボンセジュール武蔵新城」、「ボンセジュール小牧」、「ボンセジュール秦野渋沢」及び「ボンセジュール伊丹」の 9 物件（不動産）に第 1 順位の抵当権を設定します。また、平成 23 年 7 月 27 日付「金銭消費貸借契約」に基づき Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合（以下「ブルデンシャル L P S」といいます。）が実行した信託内貸付に係る信託の信託受益権に第 1 順位の質権（但し、質権実行は信託内貸付に係る債権の完済又はブルデンシャル L P S の事前の承諾を条件とします。）を設定します。

3. 本期限前弁済の内容（予定）

（1） シンジケートローン B

- ① 借 入 先 : メットライフアlico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
- ② 返済前借入金残高 : 13,212 百万円
 （当初借入金額） (13,400 百万円)
- ③ 返 済 金 額 : 13,212 百万円
- ④ 返済後借入金残高 : 0 円
- ⑤ 返 済 原 資 : 本シンジケートローン B、後記新生信託ローン A 及び新生信託ローン B の返済原資は、前記「2. 本新規借入れの内容（予定）」に記載する借入金 20,350 百万円及び本第三者割当増資による資金の一部 (2,410 百万円) です。

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。投資を行う際には、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。

- ⑥ 利 率 等 : 2.24214% (平成 25 年 11 月 29 日～平成 26 年 2 月 27 日まで)
変動金利
- ⑦ 借 入 方 法 : 平成 24 年 9 月 26 日付「タームローン契約(その後の変更を含みます。)」
によります。
有担保・無保証
- ⑧ 借 入 実 行 日 : 平成 24 年 9 月 28 日
- ⑨ 元 本 返 済 期 日 : 平成 26 年 7 月 31 日

(2) 新生信託ローンA

- ① 借 入 先 : 新生信託銀行株式会社
- ② 返済前借入金残高 : 7,100 百万円
(当初借入金額) (7,300 百万円)
- ③ 返 済 金 額 : 7,100 百万円
- ④ 返済後借入金残高 : 0 円
- ⑤ 返 済 原 資 : 本新生信託ローンA、前記シンジケートローンB及び後記新生信託ローンBの返済原資は、前記「2. 本新規借入れの内容 (予定)」に記載する借入金 20,350 百万円及び本第三者割当増資による資金の一部 (2,410 百万円) です。
- ⑥ 利 率 等 : 8.5%
固定金利
- ⑦ 借 入 方 法 : 平成 23 年 7 月 27 日付「タームローン契約(その後の変更を含みます。)」
によります。
有担保・無保証
- ⑧ 借 入 実 行 日 : 平成 23 年 7 月 29 日
- ⑨ 元 本 返 済 期 日 : 平成 27 年 1 月 30 日

(3) 新生信託ローンB

- ① 借 入 先 : 新生信託銀行株式会社
- ② 返済前借入金残高 : 2,448 百万円
(当初借入金額) (2,900 百万円)
- ③ 返 済 金 額 : 2,448 百万円
- ④ 返済後借入金残高 : 0 円
- ⑤ 返 済 原 資 : 本新生信託ローンB、前記シンジケートローンB及び新生信託ローンAの返済原資は、前記「2. 本新規借入れの内容 (予定)」に記載する借入金 20,350 百万円及び本第三者割当増資による資金の一部 (2,410 百万円) です。
- ⑥ 利 率 等 : 9.5%
固定金利
- ⑦ 借 入 方 法 : 平成 23 年 7 月 27 日付「タームローン契約(その後の変更を含みます。)」
によります。
有担保・無保証
- ⑧ 借 入 実 行 日 : 平成 23 年 7 月 29 日
- ⑨ 元 本 返 済 期 日 : 平成 27 年 1 月 30 日

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。投資を行う際には、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。

本期限前弁済は、期限前弁済日までに、前記「2. 本新規借入れの内容（予定）」に記載する借入金による20,350百万円以上の借入れ及び本第三者割当による2,999百万円以上の調達がいずれも完了していることを条件としています。新生信託ローンA及び新生信託ローンBについては、当該各借入れにかかる契約に定めるところに従い、エグジット手数料（総額982百万円）を支払いますが、当該エグジット手数料については、当該各借入れの元本返済期日（平成27年1月30日）に支払うことを前提として、1,337百万円を未払費用として計上済みであり、当該各借入れの期限前弁済に伴い、平成25年12月期（第21期）においては、当該エグジット手数料の戻入額354百万円を営業外収益（融資関連費用精算益）に計上する予定です。

なお、本リファイナンスに関し、新たにカリオペを含むフォートレス・グループに支払う手数料はございません。

4. ニューシンジケートローン（A）実行の前提条件

本新規借入れにかかる借入実行は、貸付実行日までに本第三者割当増資により予定している調達資金の全額を調達していること等を貸付実行の前提条件としています。

5. 今後の見通し

本リファイナンスに伴う本投資法人の平成25年12月期（平成25年7月1日～平成25年12月31日）及び平成26年6月期（平成26年1月1日～平成26年6月30日）の運用状況の予想につきましては、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。

6. 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25年9月26日に本投資法人が提出した平成25年6月期（平成25年1月1日～平成25年6月30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 3. 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/>

【参考資料】平成 25 年 12 月 20 日付借入金残高

(単位：百万円、単位未満切捨て)

	本件実行前	本件実行後	増減
長期借入金	43,720	41,310	▲2,410
借入金合計	43,720	41,310	▲2,410

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。投資を行う際には、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。