

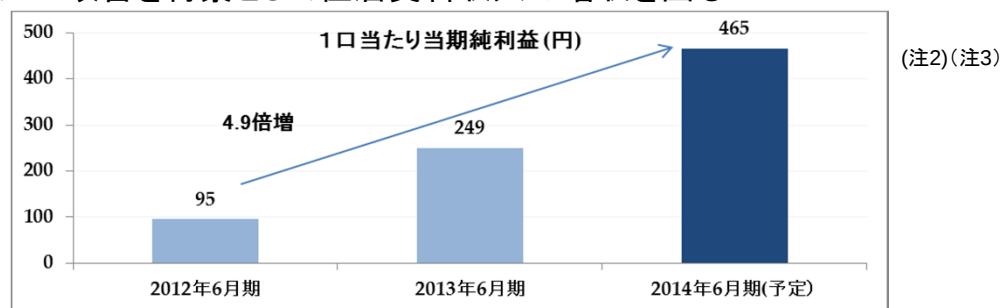
# インヴィンシブル投資法人による リファイナンスと第三者割当増資の概要

2013年12月6日

## エグゼクティブ・サマリー

### インヴィンシブル投資法人(以下「INV」)はメガバンクからの 新規借入れによりダイナミクスを転換 ― 将来の成長への道を拓く

- 2011年、Fortress Investment Group (以下「FIG」) の関係法人であるCalliope合同会社(以下「カリオペ」)。FIG 及びその関係法人と併せて、以下「フォートレス」)によるスポンサー参画により、INVは既存借入金のリファイナンス、借入期間の長期化、有利子負債比率(LTV)の改善等財務体質の改善を実現
- スポンサー主導による内部成長・外部成長を実現
  - 過去2年間でコスト削減・稼働率向上等、収益力強化による内部成長を実現
  - 2012年9月、増資を伴わない新規物件取得により収益性と分配金の安定性が向上
- 三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする新たな銀行団より金利1.65%(注1)の長期シンジケートローンによる資金を調達。2014年6月期の1口当たり分配金は倍増を見込む
- 平均借入金利率が3.66%から1.94%に低下
- 第三者割当増資によるLTV水準の低下(出資総額ベースLTV57.5%から53.9%に)により、物件取得余力が拡大
- 経済のファンダメンタルズ改善を背景として住居賃料収入の増収を図る

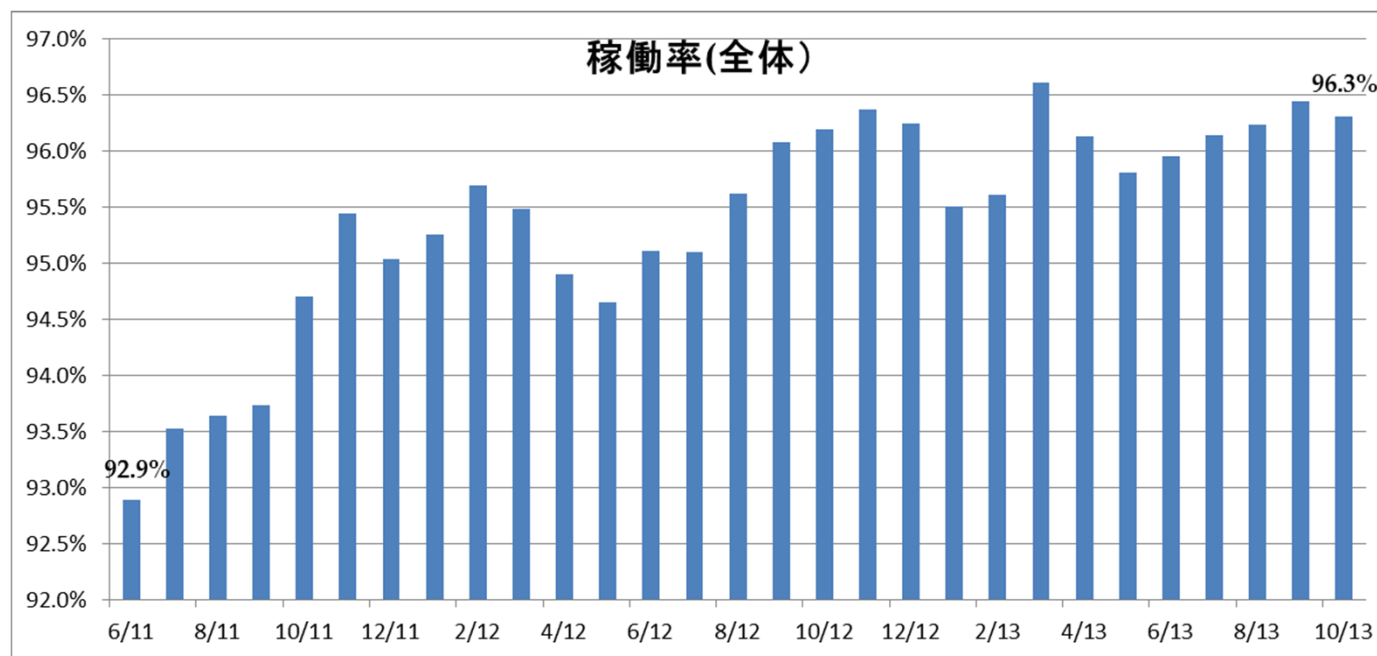


(注1) 詳細についてはP.6を参照ください。(注2)2012年12月期及び2013年12月期は、物件取得及びリファイナンスによる臨時費用が生じているため除外しています。(注3)上記の将来予想及び目標は現時点において入手可能な情報並びに前提及び見積もりに基づくものです。これらの前提及び見積もりは、必然的に不確実性を伴うものであり、本投資法人のコントロールの及ばない様々なリスク及び要因による影響を受けるものです。したがって、かかる将来予想及び目標が実現できる保証はなく、実際の結果は大きく異なる可能性があります。

## 収益向上のための施策 (内部成長)

過去29ヶ月間、本投資法人の収益改善のための一連の内部成長施策を実施

- 各種費用削減プログラムを推進、年間ベースで 209百万円 の費用削減を実現(注1)
- 資産運用会社の人員増強により物件稼働率の向上に注力。  
ポートフォリオ全体稼働率は2011年6月の92.9%から2013年10月には96.3%に上昇



- 上記費用削減、稼働率上昇により年換算で純利益は295 百万円(1口当たり219円)改善

(注 1) 数値については、2013年6月期(第20期)の決算説明会資料「2012年12月期(第19期)までの取組み」に基づいております。

(注 2) 稼働率は2011年10月21日に売却したニュー江戸橋ビルを除く数値です。2012年10月以後の稼働率は24住居物件の取得後の数値です。

(注 3) 1口当たり純利益は発行済投資口数1,348,292口に基づき算出: 決算説明会資料「2012年12月期(第19期)までの取組み」に基づいております。

## 収益向上のための施策(外部成長)

増資を伴うことなく、24件の新規物件(住居)を取得

- 1口当たり分配金を増加させる成長戦略に則り、2012年9月、スポンサーサポートの一環として、フォートレス・グループが運営するファンドから、安定稼働の住居24物件を低コストの資金調達によって取得。
  - 平均築年数:7.7 年
  - 平均稼働率:96.1%
  - 物件取得価額(14,043百万円)に対するNOI利回りは6.1% (注1)
  - 借入期間5.5年、6.5年、7.5年、固定金利1.9%の借入により取得資金を調達
  - 取得後の住居投資比率は、69.8% から 75.3%に上昇(取得価額ベース)
- 本24物件の取得以降、INVのNOIは年間約850百万円増加、現在のINV投資口価格は取得時点の水準と比較して2倍以上に

(注1) NOIは取得価額ベースに基づいて算定しております。

ネオ・プロミネンス



インボイス新神戸レジデンス



サンテラス南池袋



# インヴィンシブル投資法人の成長プログラム

メガバンクをアレンジャーとするリファイナンスおよび第三者割当増資  
により収益力が向上 - LTV水準(注1)が59.0%から55.6%に低下

- 三井住友銀行および三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする新たなシンジケートローン 20,350百万円により、新生信託ローンA・B(9,548百万円)(注2)、既存シンジケートローン(13,212百万円)(注2)を借り替え
- 第三者割当増資により約3,000百万円の資金を調達。Fortress Investment Group LLCの関係法人であるラヨ合同会社が約2,000百万円、日本における大手不動産投資家であるセキュアード・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」という)がインベストメント・アドバイザーを務めるSCG16合同会社が約1,000百万円を引受け
- 本リファイナンスにより本投資法人の支払利息が年間約810百万円減少、融資関連費用の減少と併せて、純利益が2013年6月期に比べて約2.2倍に増加見込み
- 投資法人DSCR(注3)は1.9倍から3.4倍に上昇

(注1) 鑑定評価額ベースLTV

(注2) 新生信託ローンA、新生信託ローンB及び既存シンジケートローンの残高は2013年12月6日現在のものです。

(注3) DSCR: (営業利益+減価償却費)/(約定弁済額+支払利息); 2013年6月期1.9倍、2014年6月期3.4倍

(注4) 上記の将来予想及び目標は現時点において入手可能な情報並びに前提及び見積もりに基づくものです。これらの前提及び見積もりは、必然的に不確実性を伴うものであり、本投資法人のコントロールの及ばない様々なリスク及び要因による影響を受けるものです。したがって、かかる将来予想及び目標が実現できる保証はなく、実際の結果は大きく異なる可能性があります。

# メガバンクをアレンジャーとする新たなレンダーフォーメーション(1)

| ローン            | 貸付人                                                  | 借入日        | 借入残高(百万円) | 利率(年)                            | 満期日                     |
|----------------|------------------------------------------------------|------------|-----------|----------------------------------|-------------------------|
| シンジケートローンB     | メットライフアリコ生命保険<br>ニューヨークメロン信託銀行<br>シティバンク銀行<br>新生銀行   | 2012年9月28日 | 13,212    | 2.24214% 変動金利 (3ヵ月円LIBOR + 2.1%) | 2014年7月31日              |
| 新生信託ローンA       | 新生信託銀行                                               | 2011年7月29日 | 7,100     | 8.5% 固定金利                        | 2015年1月30日              |
| 新生信託ローンB       | 新生信託銀行                                               | 2011年7月29日 | 2,448     | 9.5% 固定金利                        | 2015年1月30日              |
| 長期借入金小計        |                                                      |            | 22,760    | 4.98%                            |                         |
| プルデンシャルLPSローン  | Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan投資事業有限責任組合 | 2011年7月29日 | 11,000    | 2.5% 固定金利                        | 2017年1月25日 ~ 2019年1月25日 |
| プルデンシャルLPSローンB | Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan投資事業有限責任組合 | 2012年9月28日 | 9,960     | 1.9% 固定金利                        | 2018年3月31日 ~ 2020年3月31日 |
| 信託長期借入金小計      |                                                      |            | 20,960    | 2.21%                            |                         |
| 合計             |                                                      |            | 43,720    | 3.66%                            | 2.6年                    |



| ローン             | 貸付人                                                             | 借入日         | 借入残高(百万円) | 利率(年)          | 満期日                     |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------|-------------|-----------|----------------|-------------------------|
| ニューシンジケートローン(A) | 三井住友銀行<br>三菱東京UFJ銀行<br>新生銀行<br>シティバンク銀行<br>新生信託銀行(注1)<br>あおぞら銀行 | 2013年12月20日 | 20,350    | 1.65% 変動金利(注2) | 2016年12月20日             |
| 長期借入金合計         |                                                                 |             | 20,350    | 1.65%          |                         |
| プルデンシャルLPSローン   | Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合           | 2011年7月29日  | 11,000    | 2.5% 固定金利      | 2017年1月25日 ~ 2019年1月25日 |
| プルデンシャルLPSローンB  | Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合           | 2012年9月28日  | 9,960     | 1.9% 固定金利      | 2018年3月31日 ~ 2020年3月31日 |
| 信託長期借入金合計       |                                                                 |             | 20,960    | 2.21%          |                         |
| 合計              |                                                                 |             | 41,310    | 1.94%          | 3.8年                    |

(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ています。

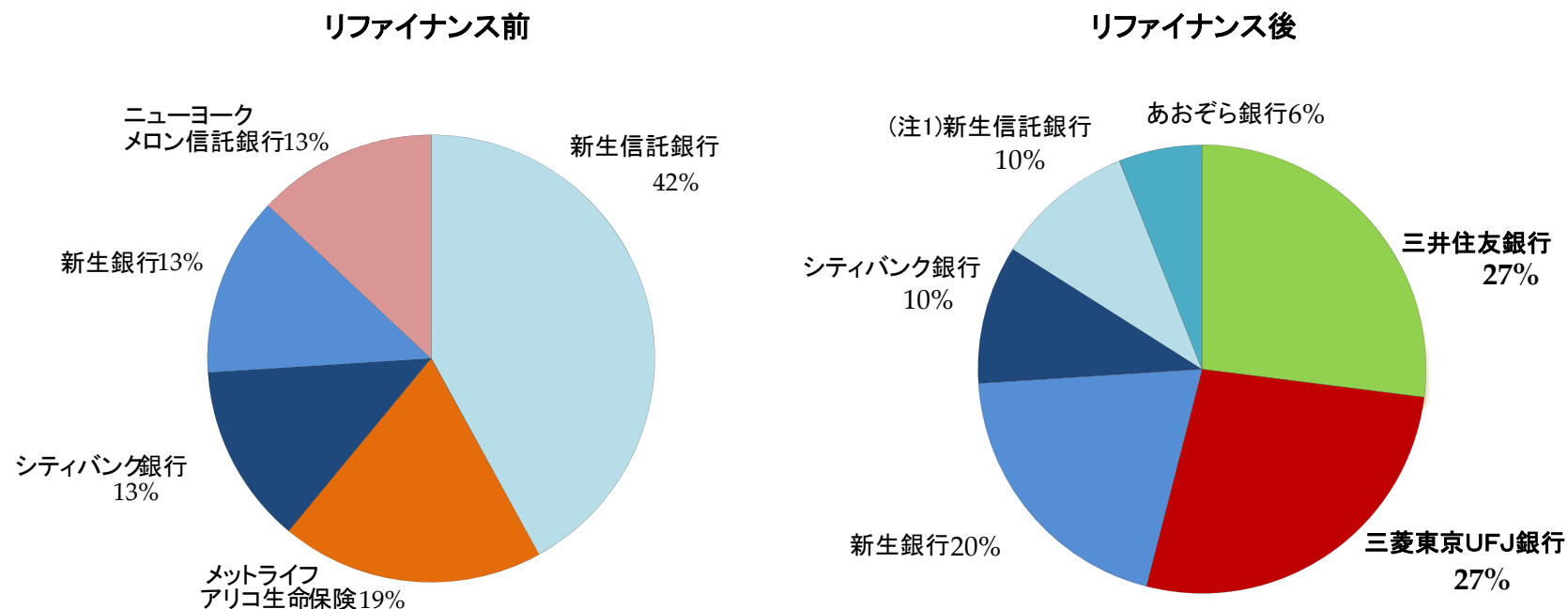
(注2)1ヵ月円TIBOR + スプレッド(1.5%)。ただし2013年12月20日から2014年1月31日までは2ヵ月円TIBOR + スプレッド(1.5%)です。上記1.65%については、平成25年12月4日時点の1ヵ月円TIBORで算定しております。

(注3)ニューシンジケート・ローンの借入を2013年12月20日に実行することを前提としています。

(注4)借入金残高は単位未満を切り捨てております。

## メガバンクをアレンジャーとする新たなレンダーフォーメーション(2)

### 信託長期借入を除くレンダーフォーメーションの変化



(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ています。

(注2) ニューシנגケート・ローン(A)の借入を2013年12月20日実行することを前提としています。

(注3) ニューシングケート・ローン(A)の各貸付人からの借入金額は未定であり、「リファイナンス後」の借入比率は、現時点における本投資法人による想定に基づくものです。

## リファイナンスおよび第三者割当増資の収益に与える影響

新規借入れおよび第三者割当増資を実施し、高コストの既存借入金を借入条件を改善した上でリファイナンス。これにより、LTVを低下させた上で1口当たり分配金(DPU)の倍増を見込む

(百万円)

|                     | 実績               |                   |                  | 予測                |                  |
|---------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
|                     | 第18期<br>2012年6月期 | 第19期<br>2012年12月期 | 第20期<br>2013年6月期 | 第21期<br>2013年12月期 | 第22期<br>2014年6月期 |
| NOI                 | 1,564            | 1,800             | 2,008            | 1,966             | 1,970            |
| 減価償却費               | △ 411            | △ 480             | △ 543            | △ 529             | △ 538            |
| 資産運用報酬              | △ 150            | △ 130             | △ 125            | △ 125             | △ 125            |
| その他営業費用             | △ 108            | △ 105             | △ 109            | △ 98              | △ 115            |
| 営業利益                | 894              | 1,084             | 1,231            | 1,213             | 1,191            |
| 営業外収益               | 2                | 3                 | 3                | 355               | -                |
| 融資・増資関連手数料          | △ 73             | △ 208             | △ 97             | △ 595             | △ 63             |
| 支払利息                | △ 695            | △ 763             | △ 801            | △ 674             | △ 396            |
| その他営業外費用            | △ 1              | △ 1               | △ 2              | △ 21              | △ 1              |
| 経常利益                | 125              | 114               | 336              | 278               | 731              |
| 特別利益/損失             | -                | -                 | -                | -                 | -                |
| 当期純利益               | 128              | 114               | 336              | 277               | 731              |
| 一口当たり当期純利益(EPS) (円) | 95               | 85                | 248              | (注1)176           | 465              |
| DPU (円)             | 200              | 117               | 264              | 200               | 464              |
| 借入金残高               | 31,603           | 43,982            | 43,851           | 41,310            | 41,208           |
| 鑑定評価額               | 59,106           | 73,483            | 74,347           | 74,347            | 74,347           |
| LTV (%) (鑑定評価額ベース)  | 53.5             | 59.9              | 59.0             | 55.6              | 55.4             |

(注1) 第21期のEPSについては、期末における投資口数1,573,179口で算定しております。

(注2) 第18期、第19期、第20期の分配金については投資口数1,348,292口で算定しており、第21期、第22期の分配金については投資口数1,573,179口で算定しております。

(注3) 予測数値は2013年12月20日のリファイナンスを前提としております。

(注4) 上記の将来予想及び目標は現時点において入手可能な情報並びに前提及び見積もりに基づくものです。これらの前提及び見積もりは、必然的に不確実性を伴うものであり、本投資法人のコントロールの及ばない様々なリスク及び要因による影響を受けます。したがって、かかる将来予想及び目標が実現できる保証はなく、実際の結果とは大きく異なる可能性があります。

## 新たな投資主構成

本第三者割当増資により、FIGに属するカリオペおよびラヨの  
INV投資口の所有割合は48.3%に

### 主要投資主 (トップ10)

|              | 名称                                  | 所有投資口比率   | 比率    |
|--------------|-------------------------------------|-----------|-------|
| フォートレス       | 1 Calliope合同会社(注1)                  | 609,942   | 38.8% |
| フォートレス       | 2 Rayo合同会社(注1)                      | 149,925   | 9.5%  |
|              | 3 ニュー・ミッション・ファンディング株式会社             | 129,400   | 8.2%  |
|              | 4 JP MORGAN CHASE BANK 380180       | 98,125    | 6.2%  |
| セキュアード・キャピタル | 5 SCG16合同会社(注2)                     | 74,962    | 4.8%  |
|              | 6 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL       | 67,126    | 4.3%  |
|              | 7 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)         | 55,964    | 3.6%  |
| セキュアード・キャピタル | 8 INFINITE VALUE INVESTMENT LTD(注2) | 52,448    | 3.3%  |
|              | 9 野村信託銀行株式会社(投信口)                   | 41,267    | 2.6%  |
|              | 10 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)        | 23,760    | 1.5%  |
|              | 合計                                  | 1,302,919 | 82.8% |

(注1) フォートレス・インベストメント・グループの関係会社です。

(注2) セキュアード・キャピタルの関係会社です。

(注3) 2、5を除き2013年6月末現在の保有口数です。

## 新たな内部成長イニシアティブ

---

### 賃料上昇に向けた先行的なアセットマネジメント

- INVポートフォリオの73.9%が首都圏(うち64.5%が東京23区)に所在。雇用の改善、企業業績及び世帯数の増加等を背景として、当該エリアにおける地価・賃料の上昇が期待される
- 住居物件について物件・住戸単位で現行賃料と市場賃料の差異に基づき、新規及び更新時の賃料上昇余地についてレビューを実施
- INVの保有物件の多くは高稼働かつ空室のリース期間が短縮化
- 主要な住宅マーケットにおける新規供給の多くは分譲物件であり賃貸物件の供給は限定的  
また、建設費の高騰は新規供給を更に抑制
- 上記戦略的レビューに基づき、新規および更新時の賃料を査定  
当該査定賃料は現行賃料より平均1.9%高い水準となっている
- 日銀の2%インフレ目標金融政策は、上記、先行的アセットマネジメント取組みの追い風に

## スポンサーの概要

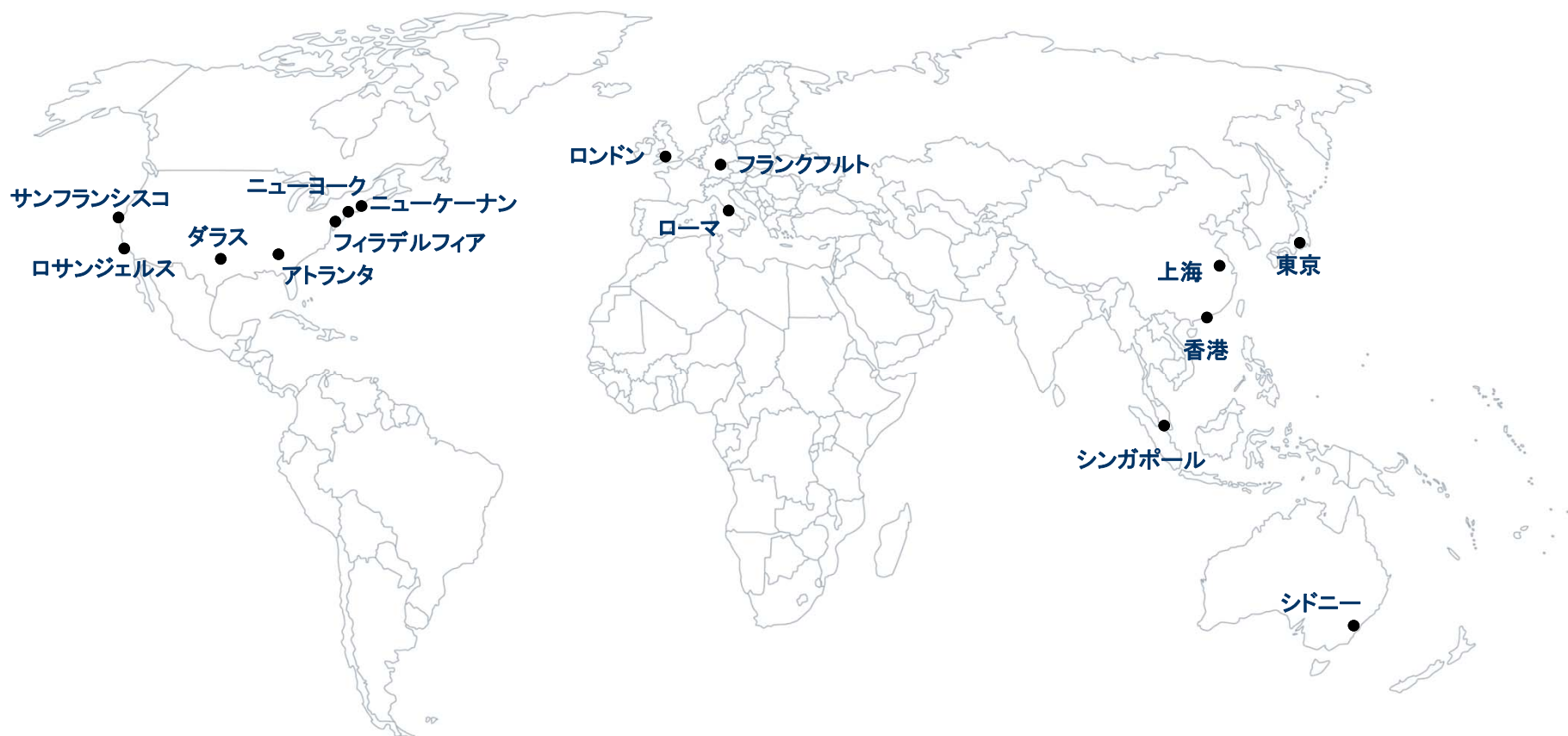
---

フォートレスは日本市場に大規模かつ長期にコミットしたグローバル投資運用会社

- FIGはニューヨーク証券取引所に上場、時価総額は2013年11月末現在約39億ドルに達する
- フォートレスはプライベートファンド、REITおよび他の上場会社等への投資を通じて約580億ドルの運用資産(AUM)を保有 (2013年9月30日現時点、運用報酬の対象となるAUM残高)
- フォートレスは2本の日本特化不動産ファンド「フォートレス・ジャパン・オポチュニティ・ファンドI, II」を運用、コミットメントベースの出資額は合計2,000億円を超え、日本において1,500以上の不動産物件に対する投資実績を有する
- 当該日本特化ファンドの投資家には、55社の日本の大手金融機関、および洗練されたグローバル不動産投資家が含まれる
- 米国、欧州においてフォートレスは10年に亘り、上場REITおよびその他上場不動産会社に対しスポンサーとしての投資実績を有する
- 日本特化ファンドを有する日本市場にコミットした投資家として、フォートレスはINVおよびコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への投資を、日本における不動産投資戦略の中核として捉えている

## フォートレスのグローバルプレゼンス

- FIG (NYSE:FIG) は1998年設立、ニューヨーク証券取引所に初めて上場したオルタナティブ運用会社
- 本社ニューヨーク、以下の各都市に 1,035名 の従業員を有する (注1)



(注1) 2013年6月30日現在

- ◆ 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問合せください。
- ◆ 本資料で提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は金融商品取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告等ではありません。
- ◆ 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報並びに一定の仮定及び前提に基づくものであり、現時点では知り得ないリスク及び不確実性が内在しています。将来予想の内容は、このようなリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる将来予想に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではありません。
- ◆ 本資料で提供している情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、その内容の正確性、確実性、完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更される場合がございますので、あらかじめご了承ください。



ご照会先

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

企画・財務部 TEL.03-5411-2731