

平成 27 年 6 月 25 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. 借入れ及び弁済の理由

本投資法人は、平成 27 年 7 月 16 日から平成 27 年 7 月 21 日までの間に取得を予定しているホテル 11 物件及び住居 3 物件（国内不動産信託受益権）（注）の取得資金の一部及び有担保の既存借入金全額（ニューシンジケートローン（C）、ニューシンジケートローン（D）及びプルデンシャル L P S ローン B）につき、無担保かつより低金利の借入れによりリファイナンスを実行するため、全銀協 1 か月日本円 T I B O R + 0. 4%、同 + 0. 5%、同 + 0. 6% 及び同 + 0. 2% 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（E））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 27 年 7 月 1 日付で当該借入れに係る契約を締結する予定です。

ニューシンジケートローン（E）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 27 年 2 月に借入れを実行したニューシンジケートローン（D）に引き続き参画する予定であり、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することを企図しています。

本投資法人は、本リファイナンスに伴い、借入金の無担保化を実現し、財務基盤の強化が推進され、将来の格付の取得や投資法人債の発行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 11 物件及び住居 3 物件の取得の詳細については、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。

ご注意：本報道発表文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文書であり、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（E）

【期間3年】

- ① 借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行等により組成されるシンジケート団
- ② 借入金額 : 28,979 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%）
（注1）
変動金利
- ④ 借入方法 : 平成27年7月1日付で締結予定の「個別タームローン契約」によります。
無担保・無保証
- ⑤ 借入契約締結予定日 : 平成27年7月1日
- ⑥ 借入実行予定日 : 平成27年7月16日（注2）
- ⑦ 利払期日 : 平成27年7月31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30年7月16日

【期間4年】

- ① 借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行等により組成されるシンジケート団
- ② 借入金額 : 28,979 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%）
（注1）
変動金利
- ④ 借入方法 : 平成27年7月1日付で締結予定の「個別タームローン契約」によります。
無担保・無保証
- ⑤ 借入契約締結予定日 : 平成27年7月1日
- ⑥ 借入実行予定日 : 平成27年7月16日（注2）
- ⑦ 利払期日 : 平成27年7月31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7月16日

【期間5年】

- ① 借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行等により組成されるシンジケート団
- ② 借入金額 : 28,979 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%）

ご注意：本報道発表文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文書であり、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1)

変動金利

- ④ 借入方法 : 平成27年7月1日付で締結予定の「個別タームローン契約」により
ます。
無担保・無保証
- ⑤ 借入契約締結予定日 : 平成27年7月1日
- ⑥ 借入実行予定日 : 平成27年7月16日(注2)
- ⑦ 利払期日 : 平成27年7月31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7月16日

【消費税還付対応借入金(注3)】

- 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
- ② 借入金額 : 1,401百万円
- 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%)

(注1)

変動金利

- ④ 借入方法 : 平成27年7月1日付で締結予定の「個別タームローン契約」により
ます。
無担保・無保証
- ⑤ 借入契約締結予定日 : 平成27年7月1日
- ⑥ 借入実行予定日 : 平成27年7月16日(注2)
- ⑦ 利払期日 : 平成27年7月31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28年5月16日(注4)

(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/>)でご確認いただけます。

・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>)でご確認いただけます。

(注2) 本日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載のとおり、ホテル11物件及び住居3物件の取得日は変更される
場合があり、最も遅い場合には平成27年7月21日となります。ホテル11物件及び住居3物件の取得日が変更され
た場合、借入実行予定日は当該変更後の取得日と同日に変更されることとなります。

(注3) 消費税還付対応借入金とは、対象資産の取得に係る消費税の還付金により返済することが見込まれる借入金をい
います。以下同じです。

(注4) ニューシンジケートローン(E)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。

ご注意：本報道発表文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文書であり、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をご覧いただき、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。

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（C）（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
: 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 返済前借入金残高 : 56,100 百万円
(当初借入金額) (57,300 百万円)
- ③ 返 済 金 額 : 56,100 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（C）並びに下記ニューシンジケートローン（D）及びプルデンシャルLPSローンBの返済原資は、上記「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（E）（86,937 百万円（注1））の一部です。
- ⑥ 利 率 等 : 0.93%（平成27年5月29日～平成27年6月29日まで）
変動金利
- ⑦ 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・無保証
- ⑧ 借 入 実 行 日 : 平成26年7月17日
- ⑨ 元 本 返 済 期 日 : 平成29年7月14日
- ⑩ 返済実行予定日 : 平成27年7月16日（注2）

(2) ニューシンジケートローン（D）（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
: 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 返済前借入金残高 : 6,241 百万円
(当初借入金額) (6,241 百万円)
- ③ 返 済 金 額 : 6,241 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（C）、本ニューシンジケートローン（D）及び下記プルデンシャルLPSローンBの返済原資は、上記「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（E）

ご注意：本報道発表文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文書であり、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。

(86,937百万円(注1))の一部です。

- ⑥ 利率等 : 0.93% (平成27年5月29日～平成27年6月29日まで)
変動金利
- ⑦ 借入方法 : 平成27年2月4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27年2月6日
- ⑨ 元本返済期日 : 平成30年2月6日
- ⑩ 返済実行予定日 : 平成27年7月16日(注2)

(3) プルデンシャルLPSローンB(全額期限前弁済)

【第一貸付】

- ① 借入人 : 三菱UFJ信託銀行株式会社
- ② 借入先 : Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合
- ③ 返済前借入金残高 : 2,700百万円
(当初借入金額) (2,700百万円)
- ④ 返済金額 : 2,700百万円
- ⑤ 返済後借入金残高 : 0百万円
- ⑥ 返済原資 : 上記ニューシンジケートローン(C)及びニューシンジケートローン(D)
並びに本プルデンシャルLPSローンBの返済原資は、上記「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(E)(86,937百万円(注1))の一部です。
- ⑦ 利率等 : 1.90%
固定金利
- ⑧ 借入方法 : 平成24年9月28日付「金銭消費貸借契約(第一貸付)」によります。
有担保・無保証
- ⑨ 借入実行日 : 平成24年9月28日
- ⑩ 元本返済期日 : 平成30年3月31日
- ⑪ 返済実行予定日 : 平成27年7月16日(注2)

【第二貸付】

- ① 借入人 : 三菱UFJ信託銀行株式会社
- ② 借入先 : Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合
- ③ 返済前借入金残高 : 2,860百万円
(当初借入金額) (2,860百万円)
- ④ 返済金額 : 2,860百万円
- ⑤ 返済後借入金残高 : 0百万円
- ⑥ 返済原資 : 上記ニューシンジケートローン(C)及びニューシンジケートローン(D)
並びに本プルデンシャルLPSローンBの返済原資は、上記「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(E)(86,937百万円(注1))の一部です。
- ⑦ 利率等 : 1.90%

ご注意：本報道発表文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文書であり、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。

固定金利

- ⑧ 借入方法 : 平成24年9月28日付「金銭消費貸借契約(第二貸付)」によります。
有担保・無保証
- ⑨ 借入実行日 : 平成24年9月28日
- ⑩ 元本返済期日 : 平成31年3月31日
- ⑪ 返済実行予定日 : 平成27年7月16日(注2)

【第三貸付】

- ① 借入人 : 三菱UFJ信託銀行株式会社
- ② 借入先 : Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合
- ③ 返済前借入金残高 : 1,830百万円
(当初借入金額) (1,830百万円)
- ④ 返済金額 : 1,830百万円
- ⑤ 返済後借入金残高 : 0百万円
- ⑥ 返済原資 : 上記ニューシンジケートローン(C)及びニューシンジケートローン(D)並びに本プルデンシャルLPSローンBの返済原資は、上記「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(E)(86,937百万円(注1))の一部です。
- ⑦ 利率等 : 1.90%
固定金利
- ⑧ 借入方法 : 平成24年9月28日付「金銭消費貸借契約(第三貸付)」によります。
有担保・無保証
- ⑨ 借入実行日 : 平成24年9月28日
- ⑩ 元本返済期日 : 平成32年3月31日
- ⑪ 返済実行予定日 : 平成27年7月16日(注2)

【第四貸付】

- ① 借入人 : 三菱UFJ信託銀行株式会社
- ② 借入先 : Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合
- ③ 返済前借入金残高 : 2,570百万円
(当初借入金額) (2,570百万円)
- ④ 返済金額 : 2,570百万円
- ⑤ 返済後借入金残高 : 0百万円
- ⑥ 返済原資 : 上記ニューシンジケートローン(C)及びニューシンジケートローン(D)並びに本プルデンシャルLPSローンBの返済原資は、上記「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(E)(86,937百万円(注1))の一部です。
- ⑦ 利率等 : 1.90%(平成24年9月28日～平成31年3月31日)
固定金利
- ⑧ 借入方法 : 平成24年9月28日付「金銭消費貸借契約(第四貸付)」によります。
有担保・無保証

ご注意：本報道発表文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文書であり、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。

Invincible Investment Corporation

- ⑨ 借入実行日 : 平成24年9月28日
⑩ 元本返済期日 : 平成31年3月31日
⑪ 返済実行予定日 : 平成27年7月16日(注2)

(注1) 消費税還付対応借入金を除いています。

(注2) ニューシンジケートローン(E)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。

(注3) 当該プルデンシャルLPSローンBの全額期限前弁済に伴い、本投資法人は借入先である Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合に期限前弁済プレミアムとして 273 百万円を当該借入実行日と同日に支払う予定です。

4. 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27年6月期(平成27年1月1日～平成27年6月30日)、平成27年12月期(平成27年7月1日～平成27年12月31日)、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)の運用状況及び分配金の予想につきましては、本日付「平成27年6月期(第24期)及び平成27年12月期(第25期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成28年6月期(第26期)及び平成28年12月期(第27期)の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. 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

88,338 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
既存借入金全額の借り換え	72,301	平成27年7月16日(注)
物件の取得資金の一部	16,037	

(注) ニューシンジケートローン(E)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。

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係るリスクに関しては、平成27年3月27日に本投資法人が提出した平成26年12月期(平成26年7月1日～平成26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 参照情報 第2 参照情報の補完情報 6. 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：兜倶楽部、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：本報道発表文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文書であり、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係る概要を一覧表にまとめたものです。

(本リファイナンス前：平成27年5月29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 (C)	株式会社三井住友銀行	平成 26 年 7 月 17 日	56,100 百万円	0.93% 変動金利 (注1)	平成 29 年 7 月 14 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						
	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						
ニュー シンジ ケート ローン (D)	株式会社三井住友銀行	平成 27 年 2 月 6 日	6,241 百万円	0.93% 変動金利 (注1)	平成 30 年 2 月 6 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						
	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						
	長期借入金合計 (注2)		62,341 百万円				
ブルデ ンシ ャル LP S ロー ンB (注3)	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	第一貸付	平成 24 年 9 月 28 日	2,700 百万円	1.90% 固定金利	平成 30 年 3 月 31 日	有担保・ 無保証
		第二貸付	平成 24 年 9 月 28 日	2,860 百万円	1.90% 固定金利	平成 31 年 3 月 31 日	有担保・ 無保証
		第三貸付	平成 24 年 9 月 28 日	1,830 百万円	1.90% 固定金利	平成 32 年 3 月 31 日	有担保・ 無保証
		第四貸付 (注4)	平成 24 年 9 月 28 日	2,570 百万円	1.90% 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		72,301 百万円	1.06% (注5)			

(注1) 平成27年5月29日から平成27年6月29日までの適用利率です。

全銀協1か月日本円TIBOR+スプレッド(0.8%)

(注2) 上表の「長期借入金合計」には、1年内返済予定借入金となる当該一部元本返済分を含めて記載しています。

(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) 「ブルデンシャルLP SローンB」の第四貸付については、借入実行日から3年経過後に到来する各元利払日(3か月毎)に

ご注意：本報道発表文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文書であり、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。

Invincible Investment Corporation

において、当該時点における元本残高を27年（合計108回）払の条件で元利均等払の方法で弁済するものと仮定して算出される金額について一部元本返済を行います。上表の「信託長期借入金合計」には、1年内返済予定借入金となる当該一部元本返済分を含めて記載しています。

(注5) 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り捨てて記載しています。

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係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27年7月16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 (E)	株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行等により組成されるシンジケート団	平成27年 7月16日 (注1)	28,979 百万円	変動金利 (注2)	平成30年 7月16日	無担保・ 無保証
		平成27年 7月16日 (注1)	28,979 百万円	変動金利 (注3)	平成31年 7月16日	無担保・ 無保証
		平成27年 7月16日 (注1)	28,979 百万円	変動金利 (注4)	平成32年 7月16日	無担保・ 無保証
		平成27年 7月16日 (注1)	1,401 百万円	変動金利 (注5)	平成28年 5月16日	無担保・ 無保証
	長期借入金合計		86,937 百万円			
	借入金合計		88,338 百万円	0.63% (注6)		

(注1) 本日付「資産の取得及び賃貸に関するお知らせ」に記載のとおり、ホテル11物件及び住居3物件の取得日は変更される場合があり、最も遅い場合には平成27年7月21日となります。ホテル11物件及び住居3物件の取得日が変更された場合、借入実行予定日は当該変更後の取得日と同日に変更されることとなります。

(注2) 全銀協1か月日本円TIBOR+スプレッド(0.4%)

(注3) 全銀協1か月日本円TIBOR+スプレッド(0.5%)

(注4) 全銀協1か月日本円TIBOR+スプレッド(0.6%)

(注5) 全銀協1か月日本円TIBOR+スプレッド(0.2%)

(注6) 借入金合計に記載の利率（年率）については、平成27年5月29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、消費税還付対応借入金を除く借入残高に基づく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。

(注7) 借入残高は単位未満を切り捨てて記載しています。

ご注意：本報道発表文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文書であり、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

【参考資料】平成27年7月16日付（予定）借入金残高

	本リファイナンス実行前 (平成27年5月29日現在)	本リファイナンス実行後 (平成27年7月16日現在)	増減
借入金合計	72,301 百万円	88,338 百万円	6,037 百万円
鑑定評価額（注1）	140,018 百万円	175,632 百万円	35,614 百万円
鑑定評価額ベース有利子 負債比率（LTV）（%） （注2）	51.4（注3）	49.5（注4）	▲1.9

（注1）本投資法人の取得済資産については、第23期末後に取得した資産を除く取得済資産については平成26年12月末日を価格時点とする鑑定評価額、平成27年2月6日に取得した資産については平成26年12月1日を価格時点とする鑑定評価額に基づいています。また、取得予定資産については、平成27年5月1日を価格時点とする鑑定評価額に基づいています。

（注2）本表における「鑑定評価額ベースLTV」は、以下の計算式により算出しています。

鑑定評価額ベースLTV = 借入金合計 ÷ 鑑定評価額 × 100

（注3）ニューシジケートローン（D）に含まれる消費税還付対応借入金 321 百万円を除いています。

（注4）ニューシジケートローン（E）に含まれる予定の消費税還付対応借入金 1,401 百万円を除いています。

（注5）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。

ご注意：本報道発表文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文書であり、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届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、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。