

平成 28 年 1 月 20 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 稲垣 正之

(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、資金の借入れの実行を決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

### 記

#### 1. 新規借入れ実行の理由

本投資法人は、平成 28 年 1 月 22 日付で取得を予定しているホテル 5 物件及び住居 1 物件（国内不動産信託受益権）（注）の取得資金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。）の実行について決定いたしました。

（注） ホテル 5 物件及び住居 1 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。

#### 2. 本借入れの内容（予定）

タームローン（B）

##### 【期間 3 年】

- ① 借 入 先 : 三井住友信託銀行株式会社  
: 三菱UFJ信託銀行株式会社
- ② 借 入 金 額 : 4,250 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 1 月 20 日付「個別タームローン契約」によります。  
無担保・無保証
- ⑤ 借入契約締結日 : 平成 28 年 1 月 20 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 平成 28 年 1 月 22 日
- ⑦ 利 払 期 日 : 平成 28 年 2 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 1 月 22 日

## 【期間5年】

- ① 借 入 先 : 三井住友信託銀行株式会社  
: 三菱UFJ信託銀行株式会社
- ② 借 入 金 額 : 4,250 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1月20日付「個別タームローン契約」によります。  
無担保・無保証
- ⑤ 借入契約締結日 : 平成28年1月20日
- ⑥ 借入実行予定日 : 平成28年1月22日
- ⑦ 利 払 期 日 : 平成28年2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1月22日

## 【消費税還付対応借入金 (注2)】

- ① 借 入 先 : 三井住友信託銀行株式会社
- ② 借 入 金 額 : 498 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1月20日付「個別タームローン契約」によります。  
無担保・無保証
- ⑤ 借入契約締結日 : 平成28年1月20日
- ⑥ 借入実行予定日 : 平成28年1月22日
- ⑦ 利 払 期 日 : 平成28年2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29年1月22日

(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) 消費税還付対応借入金とは、借入れ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の還付金を受領した場合に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。

### 3. 今後の見通し

本借入れに伴う本投資法人の平成 27 年 12 月期（平成 27 年 7 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想への影響はございません。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 12 月期（第 25 期）、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の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

### 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

8,998 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	支出予定時期
物件の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部	8,998 百万円	平成 28 年 1 月 22 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、本投資法人が平成 27 年 9 月 28 日に提出した平成 27 年 6 月期（平成 27 年 1 月 1 日～平成 27 年 6 月 30 日）有価証券報告書に記載した「投資リスク」の記載の内容に重要な影響を及ぼす変更は生じません。

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/>

＜本借入れ前後の借入金の状況＞

以下の表は、本借入れ前における本投資法人の借入金状況にかかる概要を一覧表にまとめたものです。なお、本借入れ前と本借入れ後における変更箇所につき、下線で示しています。

(本借入れ前：平成28年1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 (E)	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	平成27年 7月16日	28,979 百万円	0.53% 変動金利 (注1)(注2)	平成30年 7月16日	無担保・ 無保証
	株式会社新生銀行 シティバンク銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社	平成27年 7月16日	28,979 百万円	0.63% 変動金利 (注1)(注3)	平成31年 7月16日	無担保・ 無保証
	株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年 7月16日	28,979 百万円	0.73% 変動金利 (注1)(注4)	平成32年 7月16日	無担保・ 無保証
	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	平成27年 7月16日	1,080 百万円	0.33% 変動金利 (注1)(注5)	平成28年 5月16日	無担保・ 無保証
	株式会社みずほ銀行	平成27年 8月28日	3,682 百万円	0.63% 変動金利 (注1)(注3)	平成31年 8月28日	無担保・ 無保証
ターム ローン (A)	株式会社みずほ銀行	平成27年 8月28日	3,682 百万円	0.63% 変動金利 (注1)(注3)	平成31年 8月28日	無担保・ 無保証
	借入金合計		91,699 百万円	0.63% (注6)		

(注1) 平成27年12月30日から平成28年1月28日までの適用利率です。

(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、消費税還付対応借入金を除いた借入残高に基づく加重平均により算出しています。なお、当該利率は、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。以下同じです。

以下の表は、本借入れ後における本投資法人の借入金状況の予定にかかる概要を一覧表にまとめたものです。

(本借入れ後：平成28年1月22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 株式会社みずほ銀行	平成27年 7月16日	28,979 百万円	0.53% 変動金利 (注1)(注2)	平成30年 7月16日	無担保・ 無保証
	株式会社新生銀行 シティバンク銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社	平成27年 7月16日	28,979 百万円	0.63% 変動金利 (注1)(注3)	平成31年 7月16日	無担保・ 無保証
	株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年 7月16日	28,979 百万円	0.73% 変動金利 (注1)(注4)	平成32年 7月16日	無担保・ 無保証
	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	平成27年 7月16日	1,080 百万円	0.33% 変動金利 (注1)(注5)	平成28年 5月16日	無担保・ 無保証
ターム ローン (A)	株式会社みずほ銀行	平成27年 8月28日	3,682 百万円	0.63% 変動金利 (注1)(注3)	平成31年 8月28日	無担保・ 無保証
ターム ローン (B)	三井住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年 1月22日	4,250 百万円	変動金利 (注2)(注6)	平成31年 1月22日	無担保・ 無保証
		平成28年 1月22日	4,250 百万円	変動金利 (注4)(注6)	平成33年 1月22日	無担保・ 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	平成28年 1月22日	498 百万円	変動金利 (注5)(注6)	平成29年 1月22日	無担保・ 無保証
	借入金合計		100,697 百万円	0.63% (注7)		

(注1) 平成27年12月30日から平成28年1月28日までの適用利率です。

(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) 初回計算期間のみ、基準金利として全銀協1か月日本円TIBORに代わり、全銀協2か月日本円TIBORが適用されます。なお、平成28年1月22日から平成28年2月28日までの適用利率については、借入実行時において、あらためてお知らせします。

(注7) 借入金合計に記載の利率(年率)については、便宜上、平成27年12月28日時点の全銀協1か月日本円TIBORを適用し、消費税還付対応借入金を除いた借入残高に基づく加重平均により算出しています。なお、当該利率は、小数第3位を四捨五入しています。

## 【参考資料】

本借入れ実行前後の借入金残高及び有利子負債比率（LTV）

	本借入れ実行前 (平成28年1月20日現在)	本借入れ実行後 (平成28年1月22日現在)	増減
借入金合計	91,699 百万円	100,697 百万円	8,998 百万円
鑑定評価額（注1）	214,952 百万円	225,262 百万円	10,310 百万円
鑑定評価額ベース LTV（%）（注2）	42.2	44.0	1.8

（注1） 鑑定評価額は、既存111物件については平成27年12月末日を価格時点とする鑑定評価額に基づいています。また、平成28年1月22日付取得予定の6物件のうち「ホテルマイステイズ心斎橋」については、平成27年11月1日を価格時点、「コンフォートホテル黒崎」、「コンフォートホテル前橋」、「コンフォートホテル燕三条」、「コンフォートホテル北見」及び「ロイヤルパークス桃坂」については、平成27年11月20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。  

$$\text{鑑定評価額ベースLTV} = \frac{\text{有利子負債額（ニューシンジケートローン（E）に含まれる消費税還付対応借入金1,080百万円及びタームローン（B）に含まれる消費税還付対応借入金498百万円を除く。）}}{\text{鑑定評価額}} \times 100$$

（注3） 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。