

平成 28 年 3 月 10 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 3 月 31 日に取得を予定しているホテル 4 物件及び住居 1 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、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（F））の新規借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行うこととし、平成 28 年 3 月 10 日付で本借入れに係る契約を締結しました。

本借入れには、株式会社日本政策投資銀行等を新規レンダーとして招聘し、バンクフォーメーションの更なる強化を実現する予定です。また、本投資法人の LTV（鑑定評価額ベース）は本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にてお知らせした新投資口の国内一般募集及び海外募集後において 44.9%となる見込みです。

（注）ホテル 4 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. 本新規借入れの内容（予定）

ニューシンジケートローン（F）

【期間 3 年】

- ① 借 入 先 : 株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び三井住友信託銀行株式会社等により組成されるシンジケート団
- ② 借 入 金 額 : 11,434 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%）

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資金の借入れ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し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。

(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3月10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3月10日
- ⑥借入実行予定日 : 平成28年3月31日
- ⑦利払期日 : 平成28年4月30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3月30日

【期間4年】

- ①借入先 : 株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び三井住友信託銀行株式会社等により組成されるシンジケート団
- ②借入金額 : 10,433百万円
- 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3月10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3月10日
- ⑥借入実行予定日 : 平成28年3月31日
- ⑦利払期日 : 平成28年4月30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3月30日

【期間5年】

- ①借入先 : 株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び三井住友信託銀行株式会社等により組成されるシンジケート団
- ②借入金額 : 10,433百万円
- 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3月10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3月10日
- ⑥借入実行予定日 : 平成28年3月31日

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資金の借入れ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

- ⑦ 利 払 期 日 : 平成 28 年 4 月 30 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 3 月 30 日

【消費税還付対応借入金 (注2)】

- ① 借 入 先 : 株式会社みずほ銀行
: 株式会社三菱東京UFJ銀行
: 三井住友信託銀行株式会社
- ② 借 入 金 額 : 2,118 百万円
- ③ 利 率 等 : 全銀協 1 か月日本円 T I B O R (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 T I B O R (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 3 月 10 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 3 月 10 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 平成 28 年 3 月 31 日
- ⑦ 利 払 期 日 : 平成 28 年 4 月 30 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 3 月 30 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 T I B O R となります。
・全銀協の日本円 T I B O R 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。
・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) ニューシンジケートローン (F) 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

本借入れに伴う本投資法人の平成 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) の運用状況及び分配金の予想につきましては、本日付「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
34,418 百万円

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資金の借入れ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。

(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	34,418	平成28年3月31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は、平成27年9月28日に本投資法人が提出した平成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 5. 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係る概要を一覧表にまとめたものです。
(本借入れ前：平成28年2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 (E)	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年 7月16日	28,979 百万円	0.375% (注1)(注2)	平成30年 7月16日	無担保・ 無保証	
	株式会社みずほ銀行 株式会社新生銀行	平成27年 7月16日	28,979 百万円	0.480% (注1)(注3)	平成31年 7月16日	無担保・ 無保証	
	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	0.590% (注1)(注4)	平成32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						
	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	0.275% 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	0.480% (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	0.343% (注1)(注2)	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	0.600% (注1)(注4)	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	0.275% 変動金利 (注1)(注5)	平成29年 1月22日	無担保・ 無保証	
	借入金合計		100,697 百万円	0.48% (注6)			

- (注1) 平成28年2月29日から平成28年3月31日(当日を含みません。)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%)による借入ですが、金利スワップ契約により金利が固定化されているため、固定化後の金利を記載しています。
(注3) 全銀協1か月日本円TIBOR+スプレッド(0.5%)による借入ですが、金利スワップ契約により金利が固定化されているため、固定化後の金利を記載しています。
(注4) 全銀協1か月日本円TIBOR+スプレッド(0.6%)による借入ですが、金利スワップ契約により金利が固定化されているため、固定化後の金利を記載しています。
(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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資金の借入れ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

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係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3月31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	0.375% (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	0.480% (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	0.590% (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	0.275% 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	0.480% (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	0.343% (注1)(注2)	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	0.600% (注1)(注4)	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	0.275% 変動金利 (注1)(注5)	平成29年 1月22日	無担保・ 無保証	
ニュー シンジ ケート ローン (F)	株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行	平成28年 3月31日	11,434 百万円	0.475% 変動金利 (注6)	平成31年 3月30日	無担保・ 無保証	
	株式会社日本政策投資銀行 株式会社福岡銀行 株式会社静岡銀行 野村信託銀行株式会社	平成28年 3月31日	10,433 百万円	0.575% 変動金利 (注7)	平成32年 3月30日	無担保・ 無保証	
		平成28年 3月31日	10,433 百万円	0.675% 変動金利 (注8)	平成33年 3月30日	無担保・ 無保証	
		平成28年 3月31日	2,118 百万円	0.275% 変動金利 (注5)	平成29年 3月30日	無担保・ 無保証	
	借入金合計		135,115 百万円	0.50% (注9)			

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資金の借入れ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

- (注1) 平成28年2月29日から平成28年3月31日(当日を含みません。)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%)による借入ですが、金利スワップ契約により金利が固定化されているため、固定化後の金利を記載しています。
- (注3) 全銀協1か月日本円TIBOR+スプレッド(0.5%)による借入ですが、金利スワップ契約により金利が固定化されているため、固定化後の金利を記載しています。
- (注4) 全銀協1か月日本円TIBOR+スプレッド(0.6%)による借入ですが、金利スワップ契約により金利が固定化されているため、固定化後の金利を記載しています。
- (注5) 全銀協1か月日本円TIBOR+スプレッド(0.2%)。ただし、初回計算期間のみ、基準金利として全銀協2か月日本円TIBORが適用されます。
- (注6) 全銀協1か月日本円TIBOR+スプレッド(0.4%)。ただし、初回計算期間のみ、基準金利として全銀協2か月日本円TIBORが適用されます。
- (注7) 全銀協1か月日本円TIBOR+スプレッド(0.5%)。ただし、初回計算期間のみ、基準金利として全銀協2か月日本円TIBORが適用されます。
- (注8) 全銀協1か月日本円TIBOR+スプレッド(0.6%)。ただし、初回計算期間のみ、基準金利として全銀協2か月日本円TIBORが適用されます。
- (注9) 借入金合計に記載の利率(年率)については、便宜上、平成28年2月25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く借入金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10) 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、当該証券の発行人より入手することができますが、これには発行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28年3月31日付（予定）借入金残高

	本借入れ実行前 (平成28年3月10日現在)	本借入れ実行後 (平成28年3月31日現在)	増減
借入金合計	100,697百万円	135,115百万円	34,418百万円
鑑定評価額（注1）	225,262百万円	292,562百万円	67,300百万円
鑑定評価額ベースLTV (%)（注2）	44.0（注3）	44.9（注4）	0.9

（注1）第25期末現在において保有していた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又は調査評価額を、その後取得した資産及び取得予定資産については、それぞれ平成27年11月20日、平成28年1月1日及び平成28年1月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

（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。

$$\text{鑑定評価額ベースLTV} = \text{借入金合計} \div \text{鑑定評価額} \times 100$$

（注3）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498百万円を除いています。

（注4）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、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）に含まれる予定の消費税還付対応借入金2,118百万円を除いています。

（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。