

2018年7月12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 粉生潤

(TEL 03-5411-2731)

資金の借入れ（借換え）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（借換え）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、ニューシンジケートローン（E）残存金額86,937百万円のうち2018年7月17日に返済期限を迎える28,979百万円（注）の返済資金に充当するため、新規借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行うこととし、本日付で本借入れに係る契約を締結しました。

（注）ニューシンジケートローン（E）の詳細については、2015年6月25日付「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」及び2015年7月16日付「資金の借入れ及び既存借入金の期限前弁済実行に関するお知らせ」をご参照ください。なお、返済期限である2018年7月16日が休日（営業日以外の日）に該当するため、契約書の規定に従い、翌営業日である2018年7月17日が弁済期日となります。

2. 本借入れの内容（予定）

ニューシンジケートローン（I）

【期間5年】

① 借 入 先 : 株式会社みずほ銀行
株式会社三菱UFJ銀行
株式会社三井住友銀行
三井住友信託銀行株式会社
株式会社新生銀行
シティバンク、エヌ・エイ東京支店

② 借 入 金 額 : 9,659 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（0.50%）

（但し、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（0.50%））（注）

変動金利

Invincible Investment Corporation

- ④ 借入方法 : 2018年7月12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 : 2018年7月12日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2018年7月17日
- ⑦ 利払期日 : 2018年8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 : 2023年7月14日

【期間4年】

- ① 借入先 : 株式会社みずほ銀行
株式会社三菱UFJ銀行
株式会社三井住友銀行
三井住友信託銀行株式会社
株式会社新生銀行
シティバンク、エヌ・エイ東京支店
- ② 借入金額 : 9,660百万円
- ③ 利率等 : 全銀協1か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.40%)
(但し、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(0.40%))(注)
変動金利
- ④ 借入方法 : 2018年7月12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 : 2018年7月12日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2018年7月17日
- ⑦ 利払期日 : 2018年8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 : 2022年7月17日

【期間3年】

- ① 借入先 : 株式会社みずほ銀行
株式会社三菱UFJ銀行
株式会社三井住友銀行
三井住友信託銀行株式会社
株式会社新生銀行
シティバンク、エヌ・エイ東京支店
- ② 借入金額 : 9,660百万円
- ③ 利率等 : 全銀協1か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.30%)
(但し、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(0.30%))(注)
変動金利
- ④ 借入方法 : 2018年7月12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 : 2018年7月12日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2018年7月17日
- ⑦ 利払期日 : 2018年8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

Invincible Investment Corporation

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 : 2021年7月17日

- (注)
- ・ 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。

3. 返済する借入金の内容

ニューシンジケートローン (E)

(2018年7月12日時点)

借入先	借入日	返済前 残高 (百万円)	返済額 (百万円)	返済後 残高 (百万円)	利率 (年率)	返済期限	借入方法
株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社新生銀行	2015年 7月16日	28,979	28,979	—	0.37500% (注)	2018年 7月16日	無担保 ・ 無保証
シティバンク、エヌ・エイ 東京支店	2015年 7月16日	28,979	—	28,979	0.48000% (注)	2019年 7月16日	
三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行	2015年 7月16日	28,979	—	28,979	0.59000% (注)	2020年 7月16日	
合計		86,937	28,979	57,958			

(注) 変動金利による借入ですが、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。

4. 今後の見通し

本借入れが運用状況に与える影響は軽微であり、本投資法人の2018年12月期(2018年7月1日～2018年12月31日)の運用状況の見通しに変更はありません。

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

28,979百万円

(2) 調達する資金の具体的な使途

ニューシンジケートローン (E) の返済資金に充当する予定です。

(3) 支出予定時期

2018年7月17日

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

本借入れに係るリスクに関しては、本投資法人が2018年3月26日に提出した2017年12月期(2017年7月1日～2017年12月31日)有価証券報告書に記載した「投資リスク」の記載をご参照ください。

以上

* 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】

<有利子負債残高>

(単位：百万円)

	本借入れ前 (2018年7月12日時点)	本借入れ後 (2018年7月17日時点)	増減
借入金合計	187,415	187,415	-
投資法人債合計	2,000	2,000	-
有利子負債合計	189,415	189,415	-
本投資法人保有物件の鑑定評価額合計(注1)	428,750	428,750	-
鑑定評価額ベースLTV(注2)	44.2	44.2	-

(注1) 「本投資法人保有物件の鑑定評価額合計」は、本借入れ後時点において保有する126物件について、2017年12月31日時点で保有していた120物件については2017年12月31日を、2018年2月7日付で取得した4物件については2018年1月1日を、2018年6月27日付で取得した2物件については2018年4月1日をそれぞれ価格時点とする鑑定評価書に記載の鑑定評価額に基づいて記載しています。但し、セラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券を1物件として計上し、本投資法人の取得価格17,845百万円を鑑定評価額として算出しています。

(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。

鑑定評価額ベースLTV = 有利子負債合計 ÷ 本投資法人保有物件の鑑定評価額合計 × 100

なお、「有利子負債合計」に、セラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付不動産とする特定目的会社の有利子負債残高は含んでいません。

(注3) 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

<レンダーフォーメーション(本借入れ後)(予定)>

