

2019年1月18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、タームローン（B）残存金額8,500百万円のうち2019年1月22日に返済期限を迎える4,250百万円（注1）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。

なお、本投資法人は、本借入れに関して、本日付で金利スワップ契約を締結しています。（注2）

（注1）タームローン（B）の詳細については、2016年1月20日付「資金の借入れに関するお知らせ」及び2016年1月22日付「資金の借入れ実行に関するお知らせ」をご参照ください。

（注2）金利スワップ契約の締結の詳細については、本日付「金利スワップ契約締結に関するお知らせ」をご参照ください。

#### 2. 本借入れの内容（予定）

タームローン（I）

【期間3年】

- ① 借 入 先 : 株式会社三菱UFJ銀行  
三井住友信託銀行株式会社
- 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（0.30%）  
（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 : 2019年1月18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 : 2019年1月18日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2019年1月22日
- ⑦ 利 払 期 日 : 2019年2月28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1月22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・投資法人債ページ(<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

タームローン (B)

(2019年1月18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
株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社	2016年 1月22日	4,250	4,250	—	0.34300% (注)	2019年 1月22日	無担保 ・ 無保証
	2016年 1月22日	4,250	—	4,250	0.6000% (注)	2021年 1月22日	
合計		8,500	4,250	4,250			

(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2019年6月期(2019年1月1日~2019年6月30日)及び2019年12月期(2019年7月1日~2019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

4,250百万円

(2) 調達する資金の具体的な使途

タームローン(B)の返済資金に充当する予定です。

(3) 支出予定時期

2019年1月22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9月25日に提出した2018年6月期(2018年1月1日~2018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】

<有利子負債残高等の推移（予定）>

	本借入れ前 (2019年1月18日時点)	本借入れ後 (2019年1月22日時点)	増減
借入金合計（百万円）	225,873	225,873	-
投資法人債合計（百万円）	4,000	4,000	-
有利子負債合計（百万円）	229,873	229,873	-
本投資法人保有資産の鑑定評価額合計（百万円）（注1）	514,401	514,401	-
鑑定評価額ベースLTV（%）（注2）	44.5	44.5	-

（注1）「本投資法人保有資産の鑑定評価額合計」は、本投資法人が保有する132物件（「シェラトン・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並びに「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を裏付不動産とする海外不動産匿名組合出資持分を含みます。）のうち、2018年6月30日時点で保有していた125物件（特定目的会社の優先出資証券を除きます。）については、2018年6月30日を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、2018年7月以降に取得した4物件（海外不動産匿名組合出資持分を除きます。）については、2018年6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。また、「シェラトン・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については、本投資法人の取得価格（優先出資証券に係る本投資法人の出資金額）である17,845百万円を当該物件の鑑定評価額として算出しています。「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を裏付不動産とする海外不動産匿名組合出資持分については、本投資法人の取得価格（匿名組合出資に係る本投資法人の出資金額から、匿名組合営業者である資産保有SPCが裏付不動産の売主から当初の見積もりの前提を越える額の精算金を受領したことに伴う出資金の一部払戻がなされた後の金額）である333,036千円を2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額である36,783百万円を当該匿名組合出資持分の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。  

$$\text{鑑定評価額ベースLTV} = \frac{\text{有利子負債合計（消費税還付対応借入金を除く）}}{\text{本投資法人保有資産の鑑定評価額合計}} \times 100$$
 なお、「有利子負債合計」に、「シェラトン・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）>

