

2019年7月11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）及び金利スワップ契約締結に関するお知らせ

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。また、当該借入れに関し、本日、金利スワップ契約（以下「本金利スワップ契約」といいます。）を締結しましたので、併せて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 57,958 百万円のうち 2019年7月16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、下記「4. 返済する借入金の内容」、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」、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」及び2018年7月12日付「資金の借入れ（借換え）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）

ニューシンジケートローン（M）

【期間6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

② 借 入 金 額 : 5,795 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（0.70000%）

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。投資を行う際には、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（作成された場合）をご覧の上で、投資家ご自身の判断と責任でなさ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。本投資法人の投資口は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できません。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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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

- 変動金利(注)
- ④借入方法 : 2019年7月11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7月11日
- ⑥借入実行予定日 : 2019年7月16日
- ⑦利払期日 : 2019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 : 2025年7月16日

【期間5.5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
- ②借入金額 : 5,796百万円
- ③利率等 : 全銀協1か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.55000%)
変動金利(注)
- ④借入方法 : 2019年7月11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7月11日
- ⑥借入実行予定日 : 2019年7月16日
- ⑦利払期日 : 2019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 : 2025年1月16日

【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 : 5,796百万円
- ③利率等 : 全銀協1か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.50000%)
変動金利(注)
- ④借入方法 : 2019年7月11日付で締結の「個別貸付契約」によります。
無担保・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。投資を行う際には、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさ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。本投資法人の投資口は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できません。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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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

- ⑤ 借入契約締結日 : 2019年7月11日
⑥ 借入実行予定日 : 2019年7月16日
⑦ 利 払 期 日 : 2019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 : 2024年7月16日

【期間 4.5 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
株式会社りそな銀行
- ② 借 入 金 額 : 5,796 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（0.45000%）
変動金利（注）
- ④ 借 入 方 法 : 2019年7月11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7月11日
⑥ 借入実行予定日 : 2019年7月16日
⑦ 利 払 期 日 : 2019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 : 2024年1月16日

【期間 3.5 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
株式会社りそな銀行
- ② 借 入 金 額 : 5,796 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（0.35000%）
変動金利（注）
- ④ 借 入 方 法 : 2019年7月11日付で締結の「個別貸付契約」によります。
無担保・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。投資を行う際には、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさ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。本投資法人の投資口は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できません。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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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

- ⑤ 借入契約締結日 : 2019年7月11日
 ⑥ 借入実行予定日 : 2019年7月16日
 ⑦ 利払期日 : 2019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 : 2023年1月16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（初回の利息計算期間は貸付実行日の2営業日前）の日における全銀協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. 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）の一部の返済資金に充当する予定です。
 (3) 支出予定時期
2019年7月16日

4. 返済する借入金の内容

ニューシンジケートローン（E）

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 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社新生銀行	2015年 7月16日	28,979	28,979	—	0.4800% (注)	2019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 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	0.5900% (注)	2020年 7月16日	
合計		57,958	28,979	28,979			

(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。

5. 金利スワップ契約

- (1) 金利スワップ契約締結の理由
金利変動リスクをヘッジするため

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。投資を行う際には、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさ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。本投資法人の投資口は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できません。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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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) 金利スワップ契約の内容

契約先	想定元本 (百万円)	金利 (上段：固定支払金利) (下段：変動受取金利)	契約締結日	契約期間	利払期日
野村證券株式会社	5,796 (注1)	0.56310%	2019年 7月11日	2019年7月16日から 2024年7月16日まで	毎月月末営業日 及び 契約終了日
		全銀協1か月 日本円 TIBOR +0.50000%			
野村證券株式会社	5,796 (注2)	0.49859%	2019年 7月11日	2019年7月16日から 2024年1月16日まで	毎月月末営業日 及び 契約終了日
		全銀協1か月 日本円 TIBOR +0.45000%			
シティグループ証券 株式会社	5,796 (注3)	0.40000%	2019年 7月11日	2019年7月16日から 2023年1月16日まで	毎月月末営業日 及び 契約終了日
		全銀協1か月 日本円 TIBOR +0.35000%			

(注1) 2019年7月16日に実行予定のニューシンジケートローン (M) の期間5年のトランシェに対応するものです。本金利スワップ契約の締結により、当該トランシェに係る金利は実質的に0.56310%で固定化されます。

(注2) 2019年7月16日に実行予定のニューシンジケートローン (M) の期間4.5年のトランシェに対応するものです。本金利スワップ契約の締結により、当該トランシェに係る金利は実質的に0.49859%で固定化されます。

(注3) 2019年7月16日に実行予定のニューシンジケートローン (M) の期間3.5年のトランシェに対応するものです。本金利スワップ契約の締結により、当該トランシェに係る金利は実質的に0.40000%で固定化されます。

(注4) 初回の利息計算期間は、2019年7月16日(当日を含みます。)から2019年7月31日(当日を含みません。)までの期間とし、以後、利払期日の直前の利払期日(同日を含みます。)から当該利払期日(同日を含みません。)までの期間とします。

6. 今後の見通し

本借入れ及び本金利スワップ契約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。

7. 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

本借入れ及び本金利スワップ契約に係るリスクに関しては、本投資法人が2019年3月26日に提出した2018年12月期(2018年7月1日～2018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、2019年7月1日に提出した有価証券届出書の「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 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。投資を行う際には、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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさ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。本投資法人の投資口は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できません。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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

【参考資料】

<有利子負債残高等の推移（予定）>

	本借入れ前 (2019年7月11日時点)	本借入れ後 (2019年7月16日時点)	増減
借入金合計（百万円）	224,774	224,774	-
投資法人債合計（百万円）	4,000	4,000	-
有利子負債合計（百万円）	228,774	228,774	-
本投資法人保有資産の鑑定評価額合計（百万円）（注1）	486,620	486,620	-
鑑定評価額ベースLTV（%）（注2）	47.0	47.0	-

（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130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海外不動産である「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」を含みます。）のうち、特定目的会社の優先出資証券及び海外不動産2物件を除く127物件については2018年12月31日を、海外不動産2物件については2019年4月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載されている鑑定評価額に基づいて記載しています。「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。なお、海外不動産の鑑定評価額については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（消費税還付対応借入金を除きます）÷ 本投資法人保有資産の鑑定評価額合計 × 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。

また、本投資法人は2019年6月7日付で「ロイヤルパークスタワー南千住」を、2019年6月19日付で「スペインア恵比寿」（以下2物件を総称して「本物件」といいます。）を譲渡していますが、本物件の譲渡代金については、その概ね全額を、資産入替えの一環として、2019年7月1日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」でお知らせした特定資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得資金に充当することを予定しており、既存借入金の返済に充当していないことから、上記の鑑定評価額ベースLTVは本物件の譲渡前と比較して上昇しているところ、2019年7月1日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」でお知らせしましたとおり、本投資法人は2019年7月19日付で取得予定資産であるホテル18物件を取得する予定であり、当該物件取得に伴い鑑定評価額ベースLTVは低下する見込みです。かかる取得予定資産取得後及びこれに伴う借入れ実行後の鑑定評価額ベースLTVの見込みについては、2019年7月1日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。本物件譲渡の詳細については、2019年5月17日付及び2019年5月28日付の各「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。

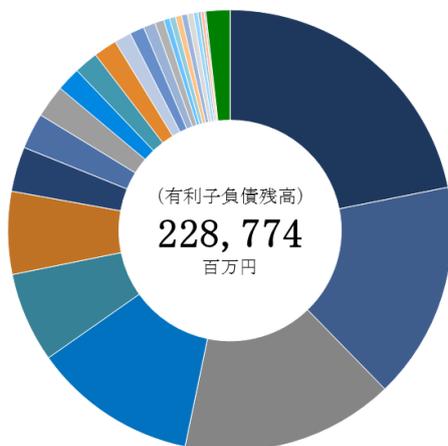
（注3） 2019年7月19日付で借入実行予定のニューシンジケートローン（L）（借入金総額27,400百万円）については、2019年7月1日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。本表における「本借入れ後」は、当該借入れ及び取得予定資産の取得前の状況を示しています。

（注4） 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。投資を行う際には、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさ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。本投資法人の投資口は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できません。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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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

<レンダーフォーメーション（本借入れ後）（予定）>



みずほ銀行	21.9%
三井住友銀行	15.9%
三菱UFJ銀行	15.5%
三井住友信託銀行	12.0%
シティバンク	6.6%
新生銀行	6.1%
りそな銀行	3.3%
日本政策投資銀行	2.6%
イオン銀行	2.4%
東京スター銀行	1.7%
第一生命	1.7%
福岡銀行	1.7%
野村信託銀行	1.2%
静岡銀行	1.1%
ゆうちょ銀行	0.9%
広島銀行	0.7%
香川銀行	0.4%
百五銀行	0.4%
あおぞら銀行	0.4%
きらぼし銀行	0.4%
西日本シティ銀行	0.4%
東和銀行	0.3%
栃木銀行	0.2%
群馬銀行	0.2%
池田泉州銀行	0.1%
投資法人債	1.7%

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。投資を行う際には、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさ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。本投資法人の投資口は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できません。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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。