

2019年8月26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。

なお、当該借入れにおいて株式会社第三銀行との新規取引を開始することにより、本投資法人のバンクフォーメーションがさらに強化されます。

記

1. 借入れの理由

本投資法人は、2019年8月28日に返済期限を迎えるタームローン（A）（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）タームローン（A）の詳細については、下記「4. 返済する借入金の内容」、2015年8月21日付「資金の借入れに関するお知らせ」、2015年8月28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。

2. 本借入れの内容（予定）

ニューシンジケートローン（N）

【期間4.4年】

- ① 借 入 先 : 株式会社みずほ銀行
株式会社第三銀行
- ② 借 入 金 額 : 3,682百万円
- 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8月26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8月26日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2019年8月28日
- ⑦ 利 払 期 日 : 2019年8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

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 : 2024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、用途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額

3,682百万円

(2) 調達する資金の具体的な用途

タームローン（A）の返済資金に充当する予定です。

(3) 支出予定時期

2019年8月28日

4. 返済する借入金の内容

タームローン（A）

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
株式会社みずほ銀行	2019年 8月28日	3,682	3,682	—	0.48000% (注)	2019年 8月28日	無担保 ・ 無保証

(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

(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
野村証券株式会社	3,682 (注1)	0.46219%	2019年 8月26日	2019年8月28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%			

(注1) 2019年8月28日に実行予定のニューシンジケートローン（N）に対応するものです。本金利スワップ契約の締結により、当該ローンに係る金利は実質的に0.46219%で固定化されます。

(注2) 初回の利息計算期間は、2019年8月28日（当日を含みます。）から2019年8月30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/>

【参考資料】

<有利子負債残高等の推移（予定）>

	本借入れ前 (2019年8月26日時点)	本借入れ後 (2019年8月28日時点)	増減
借入金合計（百万円）	252,174	252,174	-
投資法人債合計（百万円）	4,000	4,000	-
有利子負債合計（百万円）	256,174	256,174	-
本投資法人保有資産の鑑定評価額合計（百万円）（注1）	574,500	574,500	-
鑑定評価額ベースLTV（%）（注2）	44.1	44.1	-

(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148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を含みます。）のうち、特定目的会社の優先出資証券を除く147物件について、2019年6月30日時点で保有していた129物件については2019年6月30日を、2019年7月19日付で取得した18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」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。

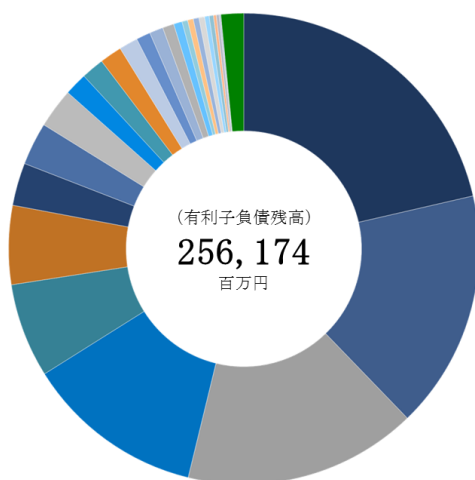
(注2) 本表における「鑑定評価額ベースLTV」は、以下の計算式により算出しています。

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。

(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。

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	21.4%
三井住友銀行	16.4%
三菱UFJ銀行	16.0%
三井住友信託銀行	12.3%
シティバンク	6.5%
新生銀行	5.4%
りそな銀行	2.9%
日本政策投資銀行	2.9%
イオン銀行	2.7%
東京スター銀行	1.6%
第一生命	1.6%
福岡銀行	1.5%
野村信託銀行	1.3%
あおぞら銀行	1.0%
静岡銀行	0.9%
ゆうちょ銀行	0.8%
広島銀行	0.6%
香川銀行	0.4%
百五銀行	0.4%
きらぼし銀行	0.4%
西日本シティ銀行	0.4%
第三銀行	0.3%
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	1.6%