

2019年12月9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、2020年1月6日に取得を予定している国内ホテル2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)の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、新規借入れ(以下「本借入れ」といいます。)を行うことを決定しました。

(注) 取得予定資産の取得の詳細については、本日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」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(P)

##### 【期間5年】

- ① 借 入 先 : 三井住友信託銀行株式会社
- ② 借 入 金 額 : 4,550 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(0.500%) (注1)  
変動金利(注2)
- ④ 借 入 方 法 : 2019年12月9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12月9日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2020年1月6日
- ⑦ 利 払 期 日 : 2020年1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6日

## 【期間3年】

- ① 借 入 先 : 三井住友信託銀行株式会社
- ② 借 入 金 額 : 1,550 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 (0.300%) (注1)  
変動金利 (注2)
- ④ 借 入 方 法 : 2019 年 12 月 9 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 12 月 9 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2020 年 1 月 6 日
- ⑦ 利 払 期 日 : 2020 年 1 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 6 日

## 【消費税還付対応借入金 (注3)】

- ① 借 入 先 : 三井住友信託銀行株式会社
- ② 借 入 金 額 : 880 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 (0.200%) (注1)  
変動金利
- ④ 借 入 方 法 : 2019 年 12 月 9 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 12 月 9 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2020 年 1 月 6 日
- ⑦ 利 払 期 日 : 2020 年 1 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 : 2021 年 1 月 6 日 (注4)

(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 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・投資法人債ページ) (<http://www.invincible-inv.co.jp/cms/loan.html>) でご確認ください。

(注2) ニューシジケートローン (P) のうち、借入期間が5年及び3年のトランシェについては、金利スワップ契約により金利を実質的に固定化する予定です。

(注3) 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、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4) ニューシジケートローン (P) による借入れ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。

(注5) ニューシジケートローン (P) による借入れは、別途定められる貸付実行条件が全て満たされていること等を条件とします。

### 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

6,980 百万円

(2) 調達する資金の具体的な使途

取得予定資産（取得予定価格合計 16,236 百万円）の取得資金（注）及び関連費用の一部に充当する予定です。

（注）取得予定資産の取得の詳細については、本日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。

(3) 支出予定時期

2020 年 1 月 6 日

### 4. 今後の見通し

本投資法人の 2019 年 12 月期（2019 年 7 月 1 日～2019 年 12 月 31 日）の運用状況の予想の修正につきましては、本日付「2019 年 12 月期（第 33 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。なお、本借入が実行される 2020 年 6 月期（2020 年 1 月 1 日～2020 年 6 月 30 日）の運用状況の予想については現在策定中であり、決定次第速やかに公表する予定です。

### 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

本借入に係るリスクに関しては、本投資法人が 2019 年 9 月 24 日に提出した 2019 年 6 月期（2019 年 1 月 1 日～2019 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12月9日時点)	本借入れ後 (注3)	増減
借入金合計（百万円）	252,174	259,154	+6,980
投資法人債合計（百万円）	7,000	7,000	—
有利子負債合計（百万円）	259,174	266,154	+6,980
本投資法人保有資産（及び取得予定資産）の鑑定評価額合計（百万円）(注1)	574,500	582,940	+8,440
鑑定評価額ベースLTV (%) (注2)	44.6	45.0	+0.4

(注1) 「本投資法人保有資産（及び取得予定資産）の鑑定評価額合計」は、「本借入れ前」に関しては、2019年12月9日時点において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、2019年6月30日時点で保有していた海外不動産2物件を含む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。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。「本借入れ後」に関しては、取得予定資産については2019年10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。

(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。  

$$\text{鑑定評価額ベースLTV} = \frac{\text{有利子負債合計（消費税還付対応借入金を除きます。）}}{\text{本投資法人保有資産（及び取得予定資産）の鑑定評価額合計}} \times 100$$

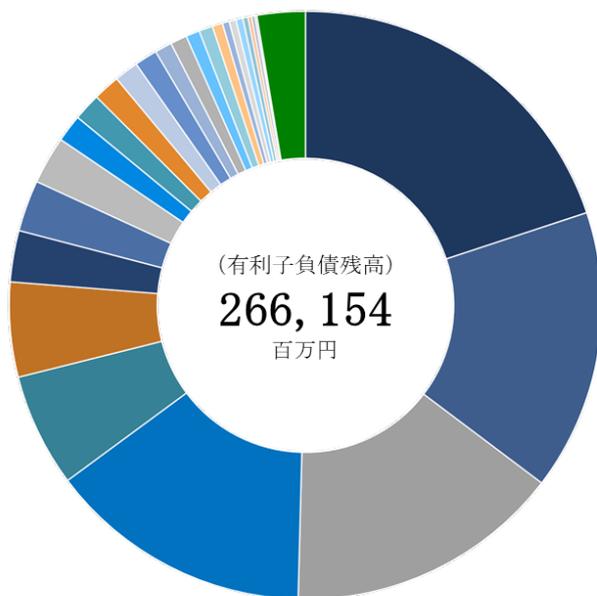
なお、「有利子負債合計」に、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とする特定目的会社の有利子負債残高は含んでいません。

(注3) 本表における「本借入れ後」は、本投資法人が2019年12月17日付で住居1物件を譲渡し、2020年1月6日付で本借入れ及び取得予定資産の取得を行い、2020年1月15日付で住居1物件を譲渡した時点をいいます。資産の取得及び譲渡の詳細については、本日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。

(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。

# 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	19.9%
三菱UFJ銀行	15.4%
三井住友銀行	15.1%
三井住友信託銀行	14.4%
シティバンク	6.2%
新生銀行	5.2%
りそな銀行	2.8%
日本政策投資銀行	2.8%
イオン銀行	2.6%
東京スター銀行	1.5%
第一生命	1.5%
福岡銀行	1.5%
第三銀行	1.3%
野村信託銀行	1.2%
あおぞら銀行	0.9%
静岡銀行	0.9%
ゆうちょ銀行	0.8%
西日本シティ銀行	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%
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	2.6%