

2018年9月10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（契約内容の一部変更）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、2018年7月17日付「資金の借入れに関するお知らせ」及び2018年7月31日付「資金の借入れ（契約締結）に関するお知らせ」において公表しました資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）に関し、本日付で本借入れに係る変更契約を締結し、契約内容を一部変更しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 契約内容の一部変更の理由

本投資法人が取得を予定している海外ホテル2物件を裏付不動産とする匿名組合出資持分の取得予定日が、2018年9月27日となる見込み（注1）であることから、本借入れの借入実行予定日等を変更するため、本借入れの契約内容を一部変更するものです。

なお、本借入れのうち、2018年8月2日付で実行済みの3,458百万円（注2）については、変更はありません。

（注1）本日現在における取得予定日の見込みであり、今後変更される可能性があります。

（注2）①株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社新生銀行、シティバンク、エヌ・エイ東京支店、野村信託銀行株式会社及び株式会社イオン銀行を借入先とする期間3年の借入れ（借入金額2,359百万円）、並びに②株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱UFJ銀行を借入先とする消費税還付対応借入金（借入金額1,099百万円）です。

2. 本借入れの契約内容の一部変更の内容（2018年7月31日付「資金の借入れ（契約締結）に関するお知らせ」から変更のある借入れのみを示し、変更箇所を下線を付しています。）

ニューシンジケートローン（J）

【期間5年】

① 借 入 先 : 株式会社みずほ銀行
株式会社三井住友銀行
株式会社三菱UFJ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
株式会社日本政策投資銀行
株式会社りそな銀行
野村信託銀行株式会社
株式会社イオン銀行
- ②借入金額 : 13,119 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1)
変動金利
- ④借入方法 : 2018 年 7 月 31 日付で締結の「個別貸付契約」及び 2018 年 9 月 10 日付で締結の「個別貸付契約変更契約」によります。
無担保・無保証
- ⑤借入契約締結日 : 2018 年 7 月 31 日 (変更契約締結日 : 2018 年 9 月 10 日)
⑥借入実行予定日 : 2018 年 9 月 26 日 (注2)
⑦利払期日 : 2018 年 10 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 (注2)
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 9 月 26 日 (注2)

【期間 4 年】

- ①借入先 : 株式会社みずほ銀行
株式会社三井住友銀行
株式会社三菱UFJ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
株式会社日本政策投資銀行
株式会社りそな銀行
野村信託銀行株式会社
株式会社イオン銀行
- ②借入金額 : 13,120 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1)
変動金利
- ④借入方法 : 2018 年 7 月 31 日付で締結の「個別貸付契約」及び 2018 年 9 月 10 日付で締結の「個別貸付契約変更契約」によります。
無担保・無保証
- ⑤借入契約締結日 : 2018 年 7 月 31 日 (変更契約締結日 : 2018 年 9 月 10 日)
⑥借入実行予定日 : 2018 年 9 月 26 日 (注2)
⑦利払期日 : 2018 年 10 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 (注2)
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 9 月 26 日 (注2)

【期間3年】

- ① 借 入 先 : 株式会社みずほ銀行
株式会社三井住友銀行
株式会社三菱UFJ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
株式会社日本政策投資銀行
株式会社りそな銀行
野村信託銀行株式会社
株式会社イオン銀行
- ② 借 入 金 額 : 10,761 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1)
変動金利
- ④ 借 入 方 法 : 2018 年 7 月 31 日付で締結の「個別貸付契約」及び 2018 年 9 月 10 日付で締結の「個別貸付契約変更契約」によります。
無担保・無保証
- ⑤ 借入契約締結日 : 2018 年 7 月 31 日 (変更契約締結日 : 2018 年 9 月 10 日)
- ⑥ 借入実行予定日 : 2018 年 9 月 26 日 (注2)
- ⑦ 利 払 期 日 : 2018 年 10 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 (注2)
- 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 9 月 26 日 (注2)

- (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。

- (注2) 借入実行予定日、利払期日及び元本返済期日は、今後変更される場合があります。詳細については、後記「4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期 (3) 支出予定時期」をご参照ください。

3. 今後の見通し

当該変更による影響は軽微であることから、本投資法人の2018年12月期(2018年7月1日~2018年12月31日)の運用状況及び分配金の予想につきましては、2018年8月22日付「2018年6月期(第30期)決算短信(REIT)」に記載の内容から変更はありません。

4. 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

40,458 百万円（うち、3,458 百万円は 2018 年 8 月 2 日付で調達済み）

(2) 調達する資金の具体的な使途

2018 年 8 月 2 日付で調達した 3,458 百万円については、同日付で取得した国内ホテル 4 物件（国内不動産信託受益権）（以下「本国内ホテル 4 物件」といいます。）の取得資金及び関連費用の一部に充当済みです。また、2018 年 9 月 26 日付で調達予定の 37,000 百万円については、2018 年 10 月 31 日又は別途合意する日を期限とする裏付不動産の売買実行日の前営業日に取得を予定している海外ホテル 2 物件に係る匿名組合出資持分（以下「本海外不動産匿名組合出資持分」といいます。）（注 1）の取得資金及び関連費用の一部に充当する予定です。

(3) 支出予定時期

2018 年 8 月 2 日（本国内ホテル 4 物件の取得）

2018 年 9 月 27 日（本海外不動産匿名組合出資持分の取得）（注 2）

（注 1）本国内ホテル 4 物件及び本海外不動産匿名組合出資持分の取得の詳細については、2018 年 7 月 17 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」及び「海外不動産を裏付資産とする匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

（注 2）今後、ケイマン諸島法に基づく政府の承認やケイマン諸島法上の許認可取得等の進捗状況次第で、本海外不動産匿名組合出資持分の取得予定日が変更となる可能性があり、それに伴い本借入れの借入実行日、利払期日及び元本返済期日につき借入契約の変更を行う場合があります。

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」の記載のほか、2018 年 7 月 17 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）>

（単位：百万円）

| | 本借入れ前 (2018年7月31日時点) | 本借入れ後 (注3) | 増減 |
|--------------------------------------|-------------------------|---------------|---------|
| 借入金合計（百万円） | 187,415 | 227,873 | +40,458 |
| 投資法人債合計（百万円） | 2,000 | 2,000 | — |
| 有利子負債合計（百万円） | 189,415 | 229,873 | +40,458 |
| 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） | 429,387 | 515,151 | +85,764 |
| 鑑定評価額ベースLTV（%）（注2） | 44.1 | 44.4 | +0.3 |

（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、本借入れ前において本投資法人が保有する126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。）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記載しています。但し、「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。また、「本借入れ後」に関し、本借入れ後に本投資法人が取得した本国内ホテル4物件については2018年6月1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記載しています。但し、「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本海外不動産匿名組合出資持分については、本投資法人の取得予定価格（匿名組合出資に係る本投資法人の出資予定金額）である339,836千米ドルを2018年7月26日に締結した為替予約契約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37,534百万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。

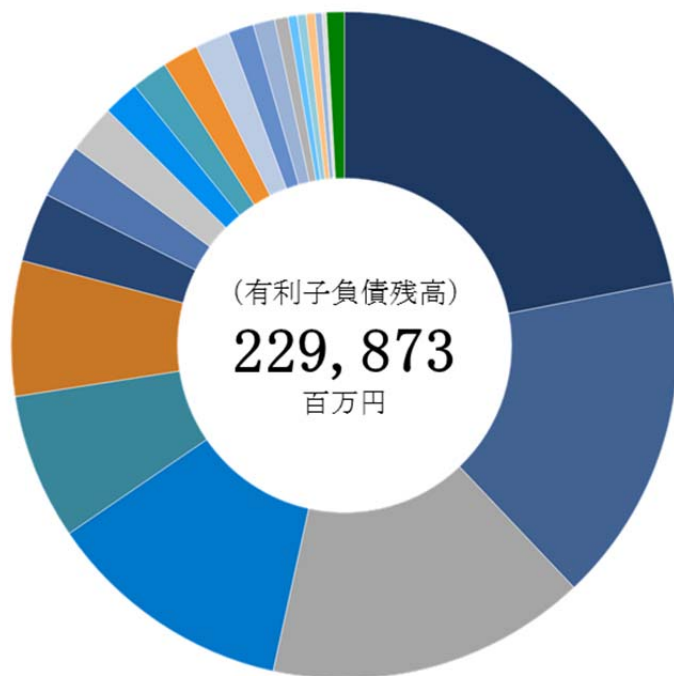
$$\text{鑑定評価額ベースLTV} = \frac{\text{有利子負債合計（消費税還付対応借入金を除く）}}{\text{本投資法人保有資産（及び取得予定資産）の鑑定評価額合計}} \times 100$$
 なお、「有利子負債合計」に、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とする特定目的会社の有利子負債残高は含んでいません。

（注3） 本表における「本借入れ後」は、本海外不動産匿名組合出資持分について、本投資法人が本借入れを行い当該匿名組合出資に係る出資を実行した時点をいいます。なお、当該匿名組合出資に係る出資は、2018年10月31日又は別途合意する日を期限とする裏付不動産の売買実行日の前営業日に実行することを予定しています。詳細については、2018年7月17日付「海外不動産を裏付資産とする匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ」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 | 21.9% |
| 三井住友銀行 | 16.0% |
| 三菱UFJ銀行 | 15.5% |
| 三井住友信託銀行 | 12.0% |
| 新生銀行 | 7.1% |
| シティバンク | 6.6% |
| りそな銀行 | 3.4% |
| 日本政策投資銀行 | 2.6% |
| イオン銀行 | 2.4% |
| ゆうちょ銀行 | 1.7% |
| 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 | 1.0% |
| 広島銀行 | 0.7% |
| 香川銀行 | 0.4% |
| 第四銀行 | 0.4% |
| 百五銀行 | 0.4% |
| 東和銀行 | 0.3% |
| 群馬銀行 | 0.2% |
| 投資法人債 | 0.9% |