

平成 29 年 9 月 21 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、平成 29 年 10 月 13 日に取得を予定しているホテル 4 物件（国内不動産信託受益権）（以下「本ホテル 4 物件」といいます。）（注）の取得資金の一部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。）を行うこととし、本日付で本借入れに係る契約を締結しました。

本借入れは株式会社みずほ銀行をアレンジャー、株式会社三井住友銀行をコ・アレンジャーとして組成されるシンジケート団を借入先とするものであり、本投資法人は既存取引金融機関から引き続き支援を受け、本投資法人の取引先金融機関 22 社による強固なバンクフォーメーションは更に強化されます。

（注）本ホテル 4 物件の取得の詳細については、本日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。

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。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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

## 2. 本借入れの内容 (予定)

ニューシンジケートローン (H)

### 【期間7年】

- ① 借 入 先 : 株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行
- ② 借 入 金 額 : 3,560 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 (0.80%)  
(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 (0.80%) ) (注1)  
変動金利
- ④ 借 入 方 法 : 平成 29 年 9 月 21 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 : 平成 29 年 9 月 21 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 平成 29 年 10 月 13 日
- ⑦ 利 払 期 日 : 平成 29 年 11 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
- 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 : 平成 36 年 10 月 11 日

### 【期間6年】

- ① 借 入 先 : 株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行
- ② 借 入 金 額 : 3,565 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 (0.70%)  
(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 (0.70%) ) (注1)  
変動金利
- ④ 借 入 方 法 : 平成 29 年 9 月 21 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 : 平成 29 年 9 月 21 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 平成 29 年 10 月 13 日
- ⑦ 利 払 期 日 : 平成 29 年 11 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
- 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 : 平成 35 年 10 月 13 日

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。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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

## 【期間5年】

- ① 借 入 先 : 株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、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、株式会社日本政策投資銀行、株式会社福岡銀行、株式会社イオン銀行、野村信託銀行株式会社、株式会社広島銀行、第一生命保険株式会社
- ② 借 入 金 額 : 5,365 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 (0.60%)  
(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 (0.60%) ) (注1)  
変動金利
- ④ 借 入 方 法 : 平成 29 年 9 月 21 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 : 平成 29 年 9 月 21 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 平成 29 年 10 月 13 日
- ⑦ 利 払 期 日 : 平成 29 年 11 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
- 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 : 平成 34 年 10 月 13 日

## 【期間4年】

- ① 借 入 先 : 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、株式会社福岡銀行、株式会社イオン銀行、野村信託銀行株式会社、株式会社広島銀行
- ② 借 入 金 額 : 1,867 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 : 平成 29 年 9 月 21 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 : 平成 29 年 9 月 21 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 平成 29 年 10 月 13 日
- ⑦ 利 払 期 日 : 平成 29 年 11 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
- 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 : 平成 33 年 10 月 13 日

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。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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

## 【期間3年】

- ① 借入先 : 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、株式会社福岡銀行、株式会社イオン銀行、野村信託銀行株式会社、株式会社広島銀行
- ② 借入金額 : 1,868 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 : 平成 29 年 9 月 21 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 : 平成 29 年 9 月 21 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 平成 29 年 10 月 13 日
- ⑦ 利払期日 : 平成 29 年 11 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
- 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 : 平成 32 年 10 月 13 日

## 【期間2年】

- ① 借入先 : 株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行
- ② 借入金額 : 3,700 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 (0.25%)  
(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 (0.25%) ) (注1)  
変動金利
- ④ 借入方法 : 平成 29 年 9 月 21 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 : 平成 29 年 9 月 21 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 平成 29 年 10 月 13 日
- ⑦ 利払期日 : 平成 29 年 11 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
- 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 : 平成 31 年 10 月 13 日

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。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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

## 【期間1年】

- ① 借入先 : 株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行
- ② 借入金額 : 2,000 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 (0.20%)  
(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 (0.20%) ) (注1)  
変動金利
- ④ 借入方法 : 平成29年9月21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 : 平成29年9月21日
- ⑥ 借入実行予定日 : 平成29年10月13日
- ⑦ 利払期日 : 平成29年11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
- 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 : 平成30年10月13日

## 【消費税還付対応借入金 (注2)】

- ① 借入先 : 株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行
- ② 借入金額 : 1,068 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 (0.20%)  
(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 (0.20%) ) (注1)  
変動金利
- ④ 借入方法 : 平成29年9月21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 : 平成29年9月21日
- ⑥ 借入実行予定日 : 平成29年10月13日
- ⑦ 利払期日 : 平成29年11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
- 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 : 平成30年10月13日 (注3)

(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 (借入金ページ) (<http://www.invincible-inv.co.jp/cms/loan.html>) でご確認ください。

(注2) 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3) ニューシジゲートローン (H) による借入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。

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。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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。

### 3. 今後の見通し

本借入れに伴う本投資法人の平成 29 年 12 月期（平成 29 年 7 月 1 日～平成 29 年 12 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想の修正につきましては、本日付「平成 29 年 12 月期（第 29 期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

### 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

22,993 百万円

#### (2) 調達する資金の具体的な使途

本ホテル 4 物件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

平成 29 年 10 月 13 日

### 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、本投資法人が本日提出した平成 29 年 6 月期（平成 29 年 1 月 1 日～平成 29 年 6 月 30 日）有価証券報告書に記載した「投資リスク」の記載のほか、本日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

\* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

\* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.invincible-inv.co.jp/>

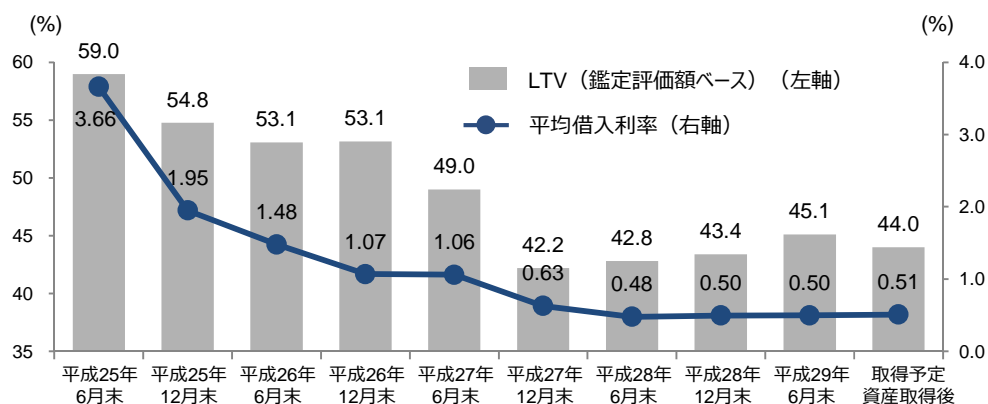
ご注意：本報道発表文は本投資法人の資金の借入れに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

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。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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

## 【参考資料】

### < LTV（鑑定評価額ベース）と平均借入利率（注1） >



(注1) 各期末のLTV（鑑定評価額ベース）＝期末有利子負債残高÷期末鑑定評価額合計により算出しています。なお、「取得予定資産取得後」のLTVは以下の計算式により算出しています。

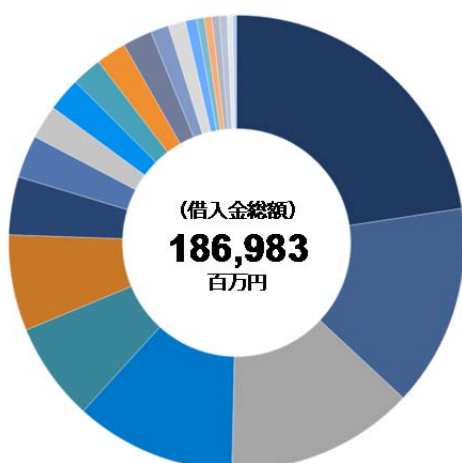
取得予定資産取得後のLTV＝（平成29年6月期末時点の有利子負債残高＋本借入れに係る借入予定額）÷（取得済資産及び取得予定資産の鑑定評価額の総額）

但し、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（優先出資証券）」については、特定目的会社の優先出資証券であり、鑑定評価額が存在しないため、上記における算出においては、本投資法人による取得に係る取得予定価格を鑑定評価額として算出しています。なお、「平成29年6月期末時点の有利子負債残高＋本借入れに係る借入予定額」にはキングダム特定目的会社の有利子負債残高は含まず、また、本借入れに係る借入予定額のうち、消費税還付対応借入金とする予定の1,068百万円は、本借入れに係る借入予定額から除外して算出しています。

また、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（優先出資証券）」の取得予定価格を取得予定資産の鑑定評価額の総額から除外して上記の計算式により算定した本借入れ後のLTVは、45.9%となる予定です。

「平均借入利率」は、各個別の借入れに係る各期末時点又は本借入れ後の借入残高に当該各時点における適用利率（但し、金利を固定化した後の利率に基づき、また、「取得予定資産取得後」については平成29年8月29日現在の全銀協1か月日本円TIBORが適用されるものと仮定した利率）を乗じたものの合計を当該各時点の合計借入残高で除して算出しています。

### < バンクフォーメーション（本借入れ後）（予定） >



(注1) 消費税還付対応借入金（1,068百万円）を含めて記載しています。

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。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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。