

2020年3月12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、(i) ニューシンジケートローン（G）残存金額 11,250 百万円のうち 2020 年 3 月 14 日に返済期限を迎える 3,250 百万円（注1）及び (ii) ニューシンジケートローン（F）残存金額 20,866 百万円のうち 2020 年 3 月 30 日に返済期限を迎える 10,433 百万円（注2）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1）ニューシンジケートローン（G）の詳細については、後記「4. 返済する借入金の内容」及び 2017 年 2 月 22 日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。なお、返済期限である 2020 年 3 月 14 日が休日（営業日以外の日）に該当するため、契約書の規定に従い、翌営業日である 2020 年 3 月 16 日が返済期日となります。

（注2）ニューシンジケートローン（F）の詳細については、後記「4. 返済する借入金の内容」のほか、2016 年 3 月 10 日付「資金の借入れに関するお知らせ」、2016 年 3 月 31 日付「資金の借入れ実行及び開示事項の一部訂正に関するお知らせ」、2016 年 7 月 15 日付「既存借入金に係る貸付債権の譲渡及び資金の借入れに関するお知らせ」、2016 年 7 月 27 日付及び 2016 年 12 月 20 日付の各「既存借入金に係る貸付債権の譲渡に関するお知らせ」並びに 2016 年 11 月 30 日付「既存借入金の期限前返済に関するお知らせ」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（Q）

【期間 5 年】

- ① 借 入 先 : 株式会社みずほ銀行
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
野村信託銀行株式会社
株式会社静岡銀行
株式会社山口銀行

Invincible Investment Corporation

- ② 借入金額 : 3,250 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 : 2020 年 3 月 12 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 : 2020 年 3 月 12 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2020 年 3 月 16 日
- ⑦ 利払期日 : 2020 年 3 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 3 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
三井住友信託銀行株式会社
株式会社新生銀行
株式会社りそな銀行
野村信託銀行株式会社
株式会社あおぞら銀行
株式会社静岡銀行
株式会社香川銀行
株式会社山口銀行
株式会社中京銀行
- ② 借入金金額 : 6,960 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 : 2020 年 3 月 12 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 : 2020 年 3 月 12 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2020 年 3 月 30 日
- ⑦ 利払期日 : 2020 年 4 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 : 2025 年 3 月 16 日

【期間 3 年】

- ① 借入先 : 株式会社三菱UFJ銀行
三井住友信託銀行株式会社
株式会社福岡銀行
- ② 借入金金額 : 2,273 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 (0.30000%)
変動金利(注)
- ④ 借入方法 : 2020 年 3 月 12 日付で締結の「個別貸付契約」によります。
無担保・無保証

Invincible Investment Corporation

- ⑤ 借入契約締結日 : 2020年3月12日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2020年3月30日
- ⑦ 利払期日 : 2020年4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 : 2023年3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） (<https://www.invincible-inv.co.jp/finance/loan.html>) でご確認ください。

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

12,483百万円

(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（G）の返済資金に充当するほか、2020年3月13日付で発行予定の投資法人債（注）の調達資金と併せ、ニューシンジケートローン（F）の返済資金に充当する予定です。

(注) 投資法人債の発行の詳細については、2020年3月6日付「投資法人債の発行に関するお知らせ」をご参照ください。

(3) 支出予定時期

2020年3月16日及び2020年3月30日

4. 返済する借入金の内容

ニューシンジケートローン（G）

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) (注)	返済期限	借入方法
株式会社みずほ銀行 株式会社日本政策投資銀行	2017年 3月14日	3,250	3,250	—	0.46909%	2020年 3月14日	無担保 ・ 無保証
株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行	2017年 3月14日	3,250	—	3,250	0.56909%	2021年 3月14日	
野村信託銀行株式会社 株式会社東和銀行 株式会社静岡銀行	2017年 3月14日	4,750	—	4,750	0.66909%	2022年 3月14日	
		11,250	3,250	8,000			

(注) 2020年3月12日時点の適用金利を記載しています。

ニューシンジケートローン (F)

借入先	借入日	返済前 残高 (百万円)	返済額 (百万円) (注1)	返済後 残高 (百万円)	利率 (年率) (注2)	返済期限	借入方法
三井住友信託銀行株式会社 株式会社ゆうちょ銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社福岡銀行 株式会社静岡銀行 株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行	2016年 3月31日	10,433	10,433	—	0.56909%	2020年 3月30日	無担保 ・ 無保証
株式会社日本政策投資銀行 株式会社香川銀行 株式会社第四銀行 株式会社百五銀行 株式会社広島銀行 野村信託銀行株式会社	2016年 3月31日	10,433	—	10,433	0.66909%	2021年 3月30日	
		20,866	10,433	10,433			

(注1) 投資法人債の発行による調達資金による返済額も含めて記載しています。

(注2) 2020年3月12日時点の適用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 (予定)日	契約期間	利払期日
シティグループ証券 株式会社	3,250 (注1)	0.48700% 全銀協1か月 日本円TIBOR +0.50000%	2020年 3月12日	2020年3月16日から 2025年3月16日まで	毎月月末営業日 及び 契約終了日

(注1) 2020年3月16日に実行予定のニューシンジケートローン(Q)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0.48700%で固定化されます。

(注2) 初回の利息計算期間は、2020年3月16日(当日を含みます。)から2020年3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2020年6月期(2020年1月1日～2020年6月30日)及び2020年12月期(2020年7月1日～2020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9月24日に提出し

Invincible Investment Corporation

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：<https://www.invincible-inv.co.jp/>

Invincible Investment Corporation

【参考資料】

<有利子負債残高等の推移（予定）>

	本借入れ前 (2020年3月12日時点)	本借入れ後 (注3)	増減
借入金合計（百万円）	259,154	257,954	▲1,200
投資法人債合計（百万円）	7,000	8,200	+1,200
有利子負債合計（百万円）	266,154	266,154	-
本投資法人保有資産の鑑定評価額合計（百万円）（注1）	588,036	588,036	-
鑑定評価額ベースLTV（%） （注2）	44.7	44.7	-

(注1) 「本投資法人保有資産の鑑定評価額合計」は、2020年3月12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12月31日時点で保有していた海外不動産2物件を含む145物件については2019年12月31日を、2020年1月6日付で取得した2物件については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。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。

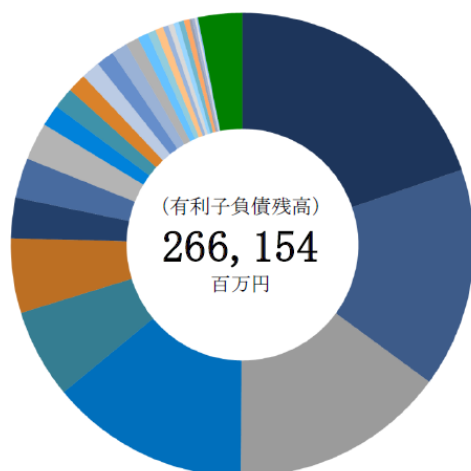
(注2) 本表における「鑑定評価額ベースLTV」は、以下の計算式により算出しています。

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) 本表における「本借入れ後」は、本投資法人が2020年3月13日付で本投資法人債を発行し、本借入れと併せて2020年3月16日付で返済期限を迎えるニューシンジケートローン（G）及び2020年3月30日付で返済期限を迎えるニューシンジケートローン（F）を借換えした時点をいいます。

(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。

<レンダーフォーメーション（本借入れ後）（予定）>



みずほ銀行	19.8%	静岡銀行	0.9%
三菱UFJ銀行	15.3%	西日本シティ銀行	0.8%
三井住友銀行	15.1%	東和銀行	0.6%
三井住友信託銀行	13.9%	広島銀行	0.6%
シティバンク	6.2%	香川銀行	0.4%
新生銀行	5.2%	きらぼし銀行	0.4%
日本政策投資銀行	2.8%	もみじ銀行	0.4%
りそな銀行	2.8%	中京銀行	0.4%
イオン銀行	2.6%	山口銀行	0.4%
第一生命	1.5%	栃木銀行	0.2%
福岡銀行	1.5%	紀陽銀行	0.2%
第三銀行	1.3%	群馬銀行	0.1%
あおぞら銀行	1.3%	池田泉州銀行	0.1%
野村信託銀行	1.2%	投資法人債	3.1%
東京スター銀行	1.1%		