

2019年10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（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、ニューシンジケートローン（H）残存金額19,925百万円のうち2019年10月13日に返済期限を迎える3,700百万円（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）ニューシンジケートローン（H）の詳細については、下記「4. 返済する借入金の内容」、2017年9月21日付「資金の借入れに関するお知らせ」、2018年5月31日付「既存借入金の期限前弁済に関するお知らせ」、及び2018年10月4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。なお、返済期限である2019年10月13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2019年10月15日が弁済期日となります。

2. 本借入れの内容（予定）

ニューシンジケートローン（O）

【期間6年】

- ① 借入先 : 株式会社西日本シティ銀行
- ② 借入金額 : 1,000百万円
- ③ 利率等 : 全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.70000%）
変動金利（注）
- ④ 借入方法 : 2019年10月10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10月10日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2019年10月15日
- ⑦ 利払期日 : 2019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
- 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10月15日

Invincible Investment Corporation

【期間 5.5 年】

- ① 借 入 先 : 株式会社第三銀行
- ② 借 入 金 額 : 1,000 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 (0.55000%)
変動金利(注)
- ④ 借 入 方 法 : 2019 年 10 月 10 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 10 月 10 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2019 年 10 月 15 日
- ⑦ 利 払 期 日 : 2019 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
- 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 4 月 15 日

【期間 4.5 年】

- ① 借 入 先 : 株式会社第三銀行
- ② 借 入 金 額 : 1,700 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 (0.45000%)
変動金利(注)
- ④ 借 入 方 法 : 2019 年 10 月 10 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 10 月 10 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2019 年 10 月 15 日
- ⑦ 利 払 期 日 : 2019 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
- 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 4 月 15 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
3,700 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 (H) の返済資金に充当する予定です。
- (3) 支出予定時期
2019 年 10 月 15 日

4. 返済する借入金の内容

ニューシンジケートローン (H)

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 株式会社三井住友銀行	2017年 10月13日	3,700	3,700	—	0.32727%	2019年 10月13日	無担保 ・ 無保証
三井住友信託銀行株式会社 シティバンク、エヌ・エイ東 京支店	2017年 10月13日	1,868	—	1,868	0.37727%	2020年 10月13日	
株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行	2017年 10月13日	1,867	—	1,867	0.47727%	2021年 10月13日	
株式会社日本政策投資銀行 株式会社イオン銀行	2017年 10月13日	5,365	—	5,365	0.67727%	2022年 10月13日	
株式会社福岡銀行 第一生命保険株式会社	2017年 10月13日	3,565	—	3,565	0.77727%	2023年 10月13日	
野村信託銀行株式会社 株式会社広島銀行	2017年 10月13日	3,560	—	3,560	0.87727%	2024年 10月11日	
		19,925	3,700	16,225			

(注) 2019年10月10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)	契約締結日	契約期間	利払期日
野村証券株式会社	1,700 (注1)	0.48590% 全銀協1か月 日本円 TIBOR +0.45000%	2019年 10月10日	2019年10月15日から 2024年4月15日まで	毎月月末営業日 及び 契約終了日

(注1) 2019年10月15日に実行予定のニューシンジケートローン(O)の期間4.5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0.48590%で固定化されます。

(注2) 初回の利息計算期間は、2019年10月15日(当日を含みます。)から2019年10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 (2019年10月10日時点)	本借入れ後 (2019年10月15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。

<レンダーフォーメーション（本借入れ後）（予定）>

