

2019年6月13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、タームローン（C）残存金額3,000百万円のうち2019年6月15日に返済期限を迎える1,000百万円（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）タームローン（C）の詳細については、下記「4. 返済する借入金の内容」並びに2016年6月13日付「資金の借入れに関するお知らせ」及び2016年11月30日付「既存借入金の期限前弁済に関するお知らせ」をご参照ください。なお、返済期限である2019年6月15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6月17日が弁済期日となります。

#### 2. 本借入れの内容（予定）

タームローン（J）

【期間3年】

- ① 借 入 先 : シティバンク、エヌ・エイ東京支店
- 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（0.300%）（注）変動金利
- ④ 借 入 方 法 : 2019年6月13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6月13日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2019年6月17日
- ⑦ 利 払 期 日 : 2019年6月28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 : 2022年6月17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。

### 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

1,000百万円

#### (2) 調達する資金の具体的な使途

タームローン（C）の一部の返済資金に充当する予定です。

#### (3) 支出予定時期

2019年6月17日

### 4. 返済する借入金の内容

タームローン（C）

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)	返済期限	借入方法
シティバンク、エヌ・エイ 東京支店	2016年 6月15日	1,000	1,000	—	0.45818% (注)	2019年 6月15日	無担保 ・ 無保証
	2016年 6月15日	1,000	—	1,000	0.55818% (注)	2020年 6月15日	
	2016年 6月15日	1,000	—	1,000	0.65818% (注)	2021年 6月15日	
合計		3,000	1,000	2,000			

(注) 2019年6月13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	利払日
野村証券株式会社	1,000 (注1)	0.34000%	2019年 6月13日	2019年6月17日から 2022年6月17日まで	毎月月末営業日 及び 契約終了日
		全銀協1か月 日本円TIBOR +0.30000%			

(注1) 2019年6月17日に実行予定のタームローン（J）に対応するものです。本金利スワップ契約の締結により、タームローン（J）に係る金利は実質的に0.34000%で固定化されます。

(注2) 初回の利息計算期間は、2019年6月17日(当日を含みます。)から2019年6月28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(当日を含みます。)から当該利払期日(当日を含みません。)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6月期(2019年1月1日～2019年6月30日)及び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3月26日に提出した2018年12月期(2018年7月1日～2018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6月13日時点)	本借入れ後 (2019年6月17日時点)	増減
借入金合計（百万円）	224,774	224,774	-
投資法人債合計（百万円）	4,000	4,000	-
有利子負債合計（百万円）	228,774	228,774	-
本投資法人保有資産の鑑定評価額合計（百万円）（注1）	493,265	493,265	-
鑑定評価額ベースLTV（%）（注2）	46.4	46.4	-

（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131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。また、譲渡決定済みの「スペースア恵比寿」を含みます。）のうち、特定目的会社の優先出資証券を除く130物件については2018年12月31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。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17,845百万円を当該物件の鑑定評価額として算出しています。また、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。

また、本投資法人は2019年6月7日付で「ロイヤルパークスタワー南千住」（以下「本物件」といいます。）を譲渡していますが、本物件の譲渡代金については、その概ね全額を、資産入替えの一環として、新規物件の取得資金に充当することを想定しており、既存借入金の返済に充当していないことから、上記の鑑定評価額ベースLTVは本物件の譲渡前と比較して上昇していますが、今後新規物件の取得が行われた場合には低下する見込みです。なお、本日現在、新規物件の取得について決定した事実はなく、今後決定された時点で改めてお知らせ致します。本物件譲渡の詳細については、2019年5月28日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。

（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）>

