

2019年7月18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）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。

### 記

#### 1. 借入れの理由

本投資法人は、タームローン（E）残存金額4,000百万円のうち2019年7月20日に返済期限を迎える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）タームローン（E）の詳細については、下記「4. 返済する借入れの内容」及び2016年7月15日付「既存借入れ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」をご参照ください。なお、返済期限である2019年7月20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7月22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（L）

##### 【期間6年】

- ① 借 入 先 : 株式会社東京スター銀行
- ② 借 入 金 額 : 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（0.70000%）  
変動金利（注）
- ④ 借 入 方 法 : 2019年7月18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7月18日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2019年7月22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。本投資法人の投資口は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。

⑦ 利 払 期 日 : 2019年7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7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、用途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額

700百万円

(2) 調達する資金の具体的な用途

タームローン(E)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7月22日

### 4. 返済する借入金の内容

タームローン(E)

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
株式会社東京スター銀行	2016年 7月20日	700	700	—	0.46909% (注)	2019年 7月20日	無担保 ・ 無保証
	2016年 7月20日	1,600	—	1,600	0.56909% (注)	2020年 7月20日	
	2016年 7月20日	1,700	—	1,700	0.66909% (注)	2021年 7月20日	
合計		4,000	700	3,300			

(注) 2019年7月18日時点の適用金利を記載しています。

### 5. 今後の見通し

本借入れ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。

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。本投資法人の投資口は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。

6. 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」の記載のほか、2019年7月1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/>

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。本投資法人の投資口は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】

<有利子負債残高等の推移（予定）>

	本借入れ前 (2019年7月22日時点)	本借入れ後 (2019年7月22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）	570,107	570,107	-
鑑定評価額ベースLTV（%）（注2）	44.5	44.5	-

（注1）「本投資法人保有資産の鑑定評価額合計」は、2019年7月22日時点で本投資法人が保有する予定の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、特定目的会社の優先出資証券及び海外不動産2物件並びに2019年7月19日に取得予定の国内ホテル18物件を除く127物件については、2018年12月31日を、海外不動産2物件及び国内ホテル18物件（詳細は、2019年7月1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」をご参照下さい。）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「本借入れ前」及び「本借入れ後」は、2019年7月19日付で実行予定のニューシンジケートローン（L）（借入金総額27,400百万円）に係る借入れ実行後及び2019年7月19日に取得予定の国内ホテル18物件取得後の状況を示しています。

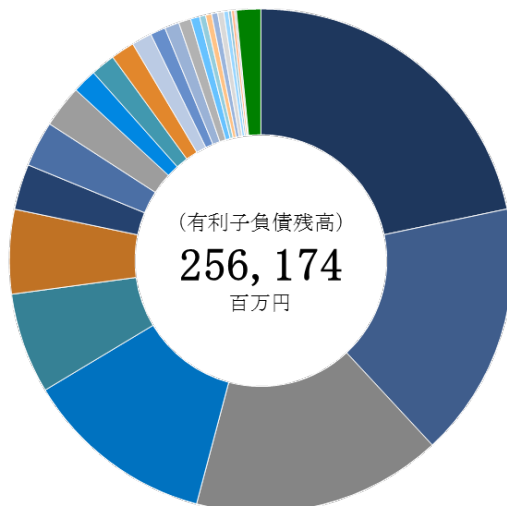
（注4）金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

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。本投資法人の投資口は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

<レンダーフォーメーション（本借入れ後）（予定）>



みずほ銀行	21.7%
三井住友銀行	16.4%
三菱UFJ銀行	16.0%
三井住友信託銀行	12.3%
シティバンク	6.5%
新生銀行	5.4%
りそな銀行	2.9%
日本政策投資銀行	2.9%
イオン銀行	2.7%
東京スター銀行	1.6%
第一生命	1.6%
福岡銀行	1.5%
野村信託銀行	1.3%
あおぞら銀行	1.0%
静岡銀行	0.9%
ゆうちょ銀行	0.8%
広島銀行	0.6%
香川銀行	0.4%
百五銀行	0.4%
きらぼし銀行	0.4%
西日本シティ銀行	0.4%
東和銀行	0.3%
栃木銀行	0.2%
群馬銀行	0.2%
池田泉州銀行	0.1%
投資法人債	1.6%

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。本投資法人の投資口は 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。