

平成 30 年 6 月 25 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 30 年 6 月 27 日に取得を予定しているホテル 2 物件（国内不動産信託受益権）（以下「本ホテル 2 物件」といいます。）（注 1）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。

なお、本投資法人は、本借入れに関して、本日付で金利スワップ契約を締結しています。（注 2）

（注 1）本ホテル 2 物件の取得の詳細については、本日付「資産の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

（注 2）金利スワップ契約の締結の詳細については、本日付「金利スワップ契約締結に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 本借入れの内容（予定）

タームローン（H）

【期間 5 年】

- ① 借 入 先 : 株式会社三菱UFJ銀行
株式会社新生銀行
- ② 借 入 金 額 : 1,500 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）
変動金利
- ④ 借 入 方 法 : 平成 30 年 6 月 25 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 30 年 6 月 25 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 平成 30 年 6 月 27 日
- ⑦ 利 払 期 日 : 平成 30 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 : 平成35年6月27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(借入金ページ) (<http://www.invincible-inv.co.jp/cms/loan.html>)でご確認いただけます。

3. 今後の見通し

本借入れに伴う本投資法人の平成30年6月期(平成30年1月1日～平成30年6月30日)及び平成30年12月期(平成30年7月1日～平成30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30年6月期(第30期)及び平成30年12月期(第31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、用途及び支出予定時期

- (1) 調達する資金の額
1,500百万円
- (2) 調達する資金の具体的な用途
本ホテル2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30年6月27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、本投資法人が平成30年3月26日に提出した平成29年12月期(平成29年7月1日～平成29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>

(単位：百万円)

	本借入れ前 (平成30年6月25日時点)	本借入れ後 (平成30年6月27日時点)	増減
借入金合計	185,915	187,415	+1,500
投資法人債合計	2,000	2,000	-
有利子負債合計	187,915	189,415	+1,500
本投資法人保有物件の鑑定評価額合計(注1)	421,350	428,750	+7,400
鑑定評価額ベースLTV(%) (注2)	44.6	44.2	▲0.4

(注1) 「本投資法人保有物件の鑑定評価額合計」は、本借入れ後時点において保有する126物件について、平成29年12月31日時点で保有していた120物件については平成29年12月31日を、平成30年2月7日付で取得した4物件については平成30年1月1日を、平成30年6月27日付で取得予定の本ホテル2物件については平成30年4月1日をそれぞれ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。但し、セラトン・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1物件として計上し、本投資法人の取得価格17,845百万円を鑑定評価額として算出しています。

(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。

$$\text{鑑定評価額ベースLTV} = \text{有利子負債合計} \div \text{本投資法人保有物件の鑑定評価額合計} \times 100$$

なお、「有利子負債合計」に、セラトン・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、比率は小数点以下第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)>

