

2018年7月17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、2018年8月2日に取得を予定している国内ホテル4物件（国内不動産信託受益権）（以下「本国内ホテル4物件」といいます。）及び2018年10月31日又は別途合意する日を期限とする裏付不動産の売買実行日の前営業日に取得を予定している海外ホテル2物件に係る匿名組合出資持分（以下「本海外不動産匿名組合出資持分」といい、本国内ホテル4物件と併せて「取得予定資産」と総称します。）（注）の取得資金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。）を行うことを決定しました。

本借入れは株式会社みずほ銀行をアレンジャーとして組成されるシンジケート団を借入先とするものであり、本投資法人は既存取引金融機関から引き続き支援を受け、本投資法人の強固なバンクフォーメーションは更に強化されます。

（注）取得予定資産の取得の詳細については、本日付「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」及び「海外不動産を裏付資産とする匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

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

2. 本借入れの内容 (予定)

ニューシンジケートローン (J)

【期間5年】

- ① 借入先 : 株式会社みずほ銀行により組成されるシンジケート団
- ② 借入金額 : 13,119 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 (0.50%)
(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 (0.50%)) (注1)
変動金利
- ④ 借入方法 : 2018年7月31日付で締結予定の「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 : 2018年7月31日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2018年9月 (注2)
- ⑦ 利払期日 : 未定 (注2)
- 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9月 (注2)

【期間4年】

- ① 借入先 : 株式会社みずほ銀行により組成されるシンジケート団
- ② 借入金額 : 13,120 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 (0.40%)
(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 (0.40%)) (注1)
変動金利
- ④ 借入方法 : 2018年7月31日付で締結予定の「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 : 2018年7月31日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2018年9月 (注2)
- ⑦ 利払期日 : 未定 (注2)
- 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9月 (注2)

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

【期間3年】

- ① 借入先 : 株式会社みずほ銀行により組成されるシンジケート団
- ② 借入金額 : 10,761 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 (0.30%)
(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 (0.30%)) (注1)
変動金利
- ④ 借入方法 : 2018 年 7 月 31 日付で締結予定の「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 : 2018 年 7 月 31 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2018 年 9 月 (注2)
- ⑦ 利払期日 : 未定 (注2)
- 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 : 2021 年 9 月 (注2)

【期間3年】

- ① 借入先 : 株式会社みずほ銀行により組成されるシンジケート団
- ② 借入金額 : 2,359 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 (0.30%)
(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 (0.30%)) (注1)
変動金利
- ④ 借入方法 : 2018 年 7 月 31 日付で締結予定の「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 : 2018 年 7 月 31 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2018 年 8 月 2 日
- ⑦ 利払期日 : 2018 年 9 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 : 2021 年 8 月 2 日

【消費税還付対応借入金 (注3)】

- ① 借入先 : 株式会社みずほ銀行により組成されるシンジケート団
- ② 借入金額 : 1,099 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 (0.20%)
(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 (0.20%)) (注1)
変動金利
- ④ 借入方法 : 2018 年 7 月 31 日付で締結予定の「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 : 2018 年 7 月 31 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2018 年 8 月 2 日
- ⑦ 利払期日 : 2018 年 9 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

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

- 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 : 2019年8月2日(注4)

- (注1) ・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・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。
- (注2) 具体的な借入実行予定日、利払期日及び元本返済期日は、本日現在において未定であり、2018年7月31日に締結予定の本借入れに係る契約締結に基づき別途合意されます。
- (注3) 消費税還付対応借入金とは、対象資産の取得に関連して支払った消費税・地方消費税の還付金を受領した場合に、当該還付金相当額をもって期限前弁済することとされている借入金をいいます。以下同じです。
- (注4) ニューシンジケートローン(J)による借入れにより取得する信託受益権の取得に関連して支払った消費税・地方消費税の還付金を受領した場合には、当該還付金相当額をもって期限前弁済することとされています。
- (注5) ニューシンジケートローン(J)による借入れは、借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸付実行条件が全て満たされていること等を条件とします。

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。

3. 今後の見通し

本投資法人の2018年6月期（2018年1月1日～2018年6月30日）及び2018年12月期（2018年7月1日～2018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「2018年6月期（第30期）及び2018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、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額

40,458百万円

(2) 調達する資金の具体的な使途

取得予定資産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

2018年8月以降

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2018年3月26日に提出した2017年12月期（2017年7月1日～2017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、本日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

* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 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。

【参考資料】

<有利子負債残高等の推移（予定）>

（単位：百万円）

	本借入れ前 (2018年7月17日時点)	本借入れ後 (注3)	増減
借入金合計（百万円）	187,415	227,873	+40,458
投資法人債合計（百万円）	2,000	2,000	—
有利子負債合計（百万円）	189,415	229,873	+40,458
本投資法人保有資産（及び取得 予定資産）の鑑定評価額合計 （百万円）（注1）	428,750	514,362	+85,612
鑑定評価額ベースLTV（%） （注2）	44.2	44.5	+0.3

（注1） 「本投資法人保有資産（及び取得予定資産）の鑑定評価額合計」は、「本借入れ前」に関しては、本借入れ前において本投資法人が保有する126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。）について、2017年12月31日時点で保有していた120物件については2017年12月31日を、2018年2月7日付で取得した4物件については2018年1月1日を、2018年6月27日付で取得した2物件については2018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、「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、「本借入れ後」に関し、本借入れ後に本投資法人が取得する予定の本国内ホテル4物件については2018年6月1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。但し、「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」を裏付不動産とする本海外不動産匿名組合出資持分については、本投資法人の取得予定価格（匿名組合出資に係る本投資法人の出資予定金額）である339,836千米ドルを2018年6月27日現在の米ドルと日本円の為替レートである1米ドル＝110円（株式会社みずほ銀行発表の米ドルの日本円に対する対顧客電信売相場について、円単位未満を切り捨て）で邦貨換算した金額である37,382百万円を当該匿名組合出資持分の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。

$$\text{鑑定評価額ベースLTV} = \text{有利子負債合計（消費税還付対応借入金を除く）} \div \text{本投資法人保有資産（及び取得予定資産）の鑑定評価額合計} \times 100$$
 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、本海外不動産匿名組合出資持分について、本投資法人が本借入れを行い当該匿名組合出資に係る出資を実行した時点をいいます。なお、当該匿名組合出資に係る出資は、2018年10月31日又は別途合意する日を期限とする裏付不動産の売買実行日の前営業日に実行することを予定しています。詳細については、本日付「海外不動産を裏付資産とする匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

（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。