

2018年10月4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)

投資法人債の発行に関するお知らせ

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、投資法人債の発行（以下「本発行」といいます。）につき決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 投資法人債の概要

- | | |
|---------------|--|
| (1) 名 称 | インヴィンシブル投資法人第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「本投資法人債」といいます。） |
| (2) 発行総額 | 金20億円 |
| (3) 債券の形式 | 本投資法人債は、社債、株式等の振替に関する法律の適用を受け、投資法人債券は発行しません。 |
| (4) 払込金額 | 各投資法人債の金額100円につき金100円 |
| (5) 償還金額 | 各投資法人債の金額100円につき金100円 |
| (6) 利率 | 年0.550% |
| (7) 各投資法人債の金額 | 金1億円 |
| (8) 募集方法 | 一般募集 |
| (9) 申込期間 | 2018年10月4日（木） |
| (10) 払込期日 | 2018年10月12日（金） |
| (11) 担保・保証 | 本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。 |
| (12) 償還方法及び期限 | 2023年10月12日
本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。本投資法人債の償還期日が銀行休業日に当たるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。 |
| (13) 利払期日 | 毎年4月12日及び10月12日（初回利払日：2019年4月12日） |
| (14) 取得格付 | A（株式会社日本格付研究所） |

- (15) 財 務 上 の 特 約 担保提供制限条項が付されています。
- (16) 振 替 機 関 株式会社証券保管振替機構
- (17) 財 務 代 理 人 / 発 行 代 理 人 / 支 払 代 理 人 株式会社みずほ銀行
- (18) 引 受 証 券 会 社 みずほ証券株式会社、SMB C 日興証券株式会社及び三菱UF J モルガン・スタンレー証券株式会社

2. 発行の理由

投資法人債の発行により調達した資金を既存借入金の返済資金に充当することで、資金調達コストの低減、平均借入期間の長期化、有利子負債の返済期限の更なる分散化、及び資金調達方法の多様化を図るためです。

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（差引手取概算額）

合計 1,980 百万円

- (2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

ニューシンジケートローン（H）の残存金額 21,925 百万円のうち、2018 年 10 月 15 日に返済期限を迎える 2,000 百万円（注）の返済資金に充当する予定です（以下「本返済」といいます。）。

（注）ニューシンジケートローン（H）の詳細については、後記「4. 返済する借入金の内容」をご参照ください。

4. 返済する借入金の内容

ニューシンジケートローン (H)

(2018年10月4日時点)

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
株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 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 株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社イオン銀行 株式会社福岡銀行 第一生命保険株式会社 野村信託銀行株式会社 株式会社広島銀行	2017年 10月13日	2,000	2,000	—	0.26545% (注1)	2018年 10月13日	無担保 ・ 無保証
	2017年 10月13日	3,700	—	3,700	0.31545% (注1)	2019年 10月13日	
	2017年 10月13日	1,868	—	1,868	0.36545% (注1)	2020年 10月13日	
	2017年 10月13日	1,867	—	1,867	0.46545% (注1)	2021年 10月13日	
	2017年 10月13日	5,365	—	5,365	0.66545% (注1)	2022年 10月13日	
	2017年 10月13日	3,565	—	3,565	0.76545% (注1)	2023年 10月13日	
	2017年 10月13日	3,560	—	3,560	0.86545% (注1)	2024年 10月11日	
合計		21,925	2,000	19,925			

(注1) 2018年9月28日から2018年10月30日までの適用利率です。

(注2) 本借入金の詳細については、2017年9月21日付「資金の借入れに関するお知らせ」及び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」をご参照ください。なお、本投資法人債の発行により返済を行う借入金は、返済期限である2018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2018年10月15日が弁済期日となります。

5. 今後の見通し

本発行及び本返済が運用状況に与える影響は軽微なため、2018年8月22日付「2018年6月期 決算短信 (REIT)」にて公表しました2018年12月期(2018年7月1日～2018年12月31日)の運用状況の見通しに変更はありません。

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

本発行及び本返済に係るリスクに関して、本投資法人が2018年9月25日に提出した2018年6月期(2018年1月1日～2018年6月30日)有価証券報告書及び2018年10月4日に提出した発行登録追補書類に記載した「投資リスク」に記載の内容に重要な影響を及ぼす変更は生じません。

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（予定）

	本発行・本返済前 (2018年10月4日時点)	本発行・本返済後 (2018年10月15日時点)	増減
借入金合計（百万円）	227,873	225,873	▲2,000
投資法人債合計（百万円）	2,000	4,000	+2,000
有利子負債合計（百万円）	229,873	229,873	—
本投資法人保有資産の鑑定評価額合計（百万円）（注1）	515,151	515,151	—
鑑定評価額ベースLTV（%） （注2）	44.4	44.4	—

（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132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及び「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海外不動産匿名組合出資持分を含みます。）のうち、2018年6月30日時点で保有していた125物件（特定目的会社の優先出資証券を除きます。）については、2018年6月30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、2018年7月以降に取得した4物件（海外不動産匿名組合出資持分を除きます。）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。なお、「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、「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、本投資法人の取得価格（匿名組合出資に係る本投資法人の出資金額）である339,836千米ドルを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円で邦貨換算した金額である37,534百万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。

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く） ÷ 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（本発行・本返済後）（予定）>

