

2022年9月21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、(i) ニューシジケートローン (J) 残存金額 26,239 百万円のうち、2022年9月26日に返済期限を迎える 13,120 百万円、(ii) 2022年9月27日に返済期限を迎えるニューシジケートローン (W) 11,851 百万円、ニューシジケートローン (X) 639 百万円及びタームローン (Y) 1,256 百万円、並びに (iii) ニューシジケートローン (H) 残存金額 12,490 百万円のうち、2022年10月13日に返済期限を迎える 5,365 百万円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。

本借入れ（借換え）に際し、本投資法人は2021年12月22日及び2022年1月12日付で譲渡した住居13物件の譲渡代金の一部を上記返済資金の一部に充当し、有利子負債額を575百万円減少させることにより、LTV（有利子負債比率）の適切なコントロールを図ります。

(注) 返済する借入金の詳細については、下記「4. 返済する借入金の内容」のほか、ニューシジケートローン (J) については、2018年7月17日付「資金の借入れに関するお知らせ」、2018年7月31日付「資金の借入れ（契約締結）に関するお知らせ」、2018年9月10日付「資金の借入れ（契約内容の一部変更）に関するお知らせ」及び2019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、ニューシジケートローン (W)、ニューシジケートローン (X) 及びタームローン (Y) については、2021年9月22日付「資金の借入れ（借換え）に関するお知らせ」を、ニューシジケートローン (H) 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」をそれぞれご参照ください。

2. 本借入れの内容（予定）

ニューシジケートローン (004)

【期間1年】

- ① 借 入 先 : 株式会社みずほ銀行
株式会社三菱UFJ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

Invincible Investment Corporation

株式会社新生銀行
株式会社日本政策投資銀行
株式会社りそな銀行
野村信託銀行株式会社

- ② 借入金額 : 13,209 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 (0.25000%)
変動金利 (注)
- ④ 借入方法 : 2022 年 9 月 21 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 : 2022 年 9 月 21 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2022 年 9 月 26 日
- ⑦ 利払期日 : 2022 年 10 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 : 2023 年 9 月 26 日

【期間 1 年】

- ① 借入先 : 株式会社みずほ銀行
株式会社三菱 UFJ 銀行
株式会社三井住友銀行
三井住友信託銀行株式会社
株式会社新生銀行
株式会社日本政策投資銀行
株式会社りそな銀行
- ② 借入金額 : 11,019 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 (0.25000%)
変動金利 (注)
- ④ 借入方法 : 2022 年 9 月 21 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 : 2022 年 9 月 21 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2022 年 9 月 27 日
- ⑦ 利払期日 : 2022 年 10 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 : 2023 年 9 月 26 日

【期間 1 年】

- ① 借入先 : 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
株式会社日本政策投資銀行
株式会社りそな銀行
株式会社福岡銀行

Invincible Investment Corporation

- ② 借入金額 : 4,343 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 (0.25000%)
変動金利 (注)
- ④ 借入方法 : 2022 年 9 月 21 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 : 2022 年 9 月 21 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2022 年 10 月 13 日
- ⑦ 利払期日 : 2022 年 10 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 : 2023 年 9 月 26 日

ニューシンジケートローン (005)

【期間 1 年】

- ① 借入先 : 株式会社みずほ銀行
株式会社三菱UFJ銀行
株式会社三井住友銀行
三井住友信託銀行株式会社
株式会社日本政策投資銀行
- ② 借入金額 : 639 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 (0.25000%)
変動金利 (注)
- ④ 借入方法 : 2022 年 9 月 21 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 : 2022 年 9 月 21 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2022 年 9 月 27 日
- ⑦ 利払期日 : 2022 年 10 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 : 2023 年 9 月 26 日

タームローン (007)

【期間 1 年】

- ① 借入先 : シティバンク、エヌ・エイ東京支店
- ② 借入金額 : 1,256 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 (0.25000%)
変動金利 (注)
- ④ 借入方法 : 2022 年 9 月 21 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 : 2022 年 9 月 21 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2022 年 9 月 27 日
- ⑦ 利払期日 : 2022 年 10 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 : 2023 年 9 月 26 日

タームローン (008)

【期間 5 年】

- ① 借入先 : 株式会社東京スター銀行
- ② 借入金額 : 1,190 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 (0.50000%)
変動金利 (注)
- ④ 借入方法 : 2022 年 9 月 21 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 : 2022 年 9 月 21 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2022 年 10 月 13 日
- ⑦ 利払期日 : 2022 年 10 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 : 2027 年 10 月 13 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 (<https://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・投資法人債一覧ページ) (<https://www.invincible-inv.co.jp/finance/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
31,656 百万円
- (2) 調達する資金の具体的な使途
手元資金と併せ、ニューシンジケートローン (J) の一部、ニューシンジケートローン (W) の全部、ニューシンジケートローン (X) の全部、タームローン (Y) の全部及びニューシンジケートローン (H) の一部の返済資金に充当する予定です。
- (3) 支出予定時期
2022 年 9 月 26 日 (ニューシンジケートローン (J) の返済)
2022 年 9 月 27 日 (ニューシンジケートローン (W)、ニューシンジケートローン (X) 及びタームローン (Y) の返済)
2022 年 10 月 13 日 (ニューシンジケートローン (H) の返済)

4. 返済する借入金の内容

ニューシンジケートローン (J)

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 株式会社三菱UFJ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	2018年 9月26日	13,120	13,120	—	0.47091% (注1)	2022年 9月26日	無担保 ・ 無保証
株式会社新生銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社りそな銀行 野村信託銀行株式会社 株式会社イオン銀行		13,119	—	13,119	0.57091% (注1)	2023年 9月26日	
合計		26,239	13,120	13,119			

ニューシンジケートローン (W)

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 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社日本政策投資銀行 野村信託銀行株式会社	2021年 9月27日	9,497	9,497	—	0.32091% (注1)	2022年 9月27日	無担保 ・ 無保証
株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行 野村信託銀行株式会社 株式会社福岡銀行	2021年 10月13日	2,354	2,354	—	0.32091% (注1)	2022年 9月27日	
合計		11,851	11,851	—			

ニューシンジケートローン (X)

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 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社日本政策投資銀行	2021年 10月13日	639	639	—	0.32091% (注1)	2022年 9月27日	無担保 ・ 無保証

タームローン (Y)

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	2021年 10月13日	1,256	1,256	—	0.32091% (注1)	2022年 9月27日	無担保 ・ 無保証

ニューシンジケートローン (H)

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 株式会社日本政策投資銀行 株式会社りそな銀行 野村信託銀行株式会社 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 株式会社広島銀行	2017年 10月13日	5,365	5,365	—	0.67091% (注1)	2022年 10月13日	無担保 ・ 無保証
株式会社みずほ銀行		3,565	—	3,565	0.77091% (注1)	2023年 10月13日	
株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社		3,560	—	3,560	0.87091% (注1)	2024年 10月11日	
合計		12,490	5,365	7,125			

(注1) 2022年9月21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す。なお、2022年12月期の運用状況及び分配金の予想につきましては、今後見通しが立ち次第公表いたします。

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2022年3月25日に提出した2021年12月期(2021年7月1日～2021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：<https://www.invincible-inv.co.jp/>

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 (2022年9月21日時点)	本借入れ後 (2022年10月13日時点)	増減
借入金合計（百万円）	233,172	232,597	△575
投資法人債合計（百万円）	8,200	8,200	-
有利子負債合計（百万円）	241,372	240,797	△575
本投資法人保有資産の鑑定評価額合計 （百万円）（注1）	537,738	537,738	-
鑑定評価額ベースLTV（%） （注2）	44.9	44.8	△0.1

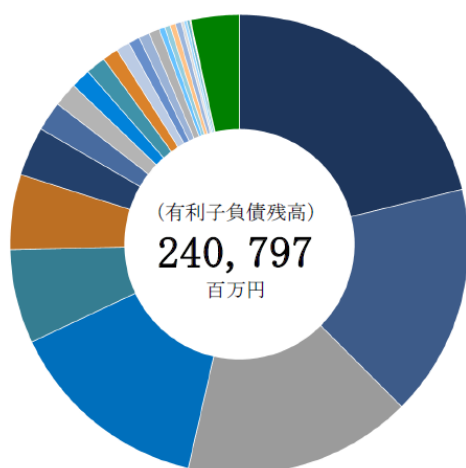
(注1) 「本投資法人保有資産の鑑定評価額合計」は、本日時点で本投資法人が保有する128物件（「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券並びに海外不動産である「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を含みます。）のうち、特定目的会社の優先出資証券を除く127物件については2022年6月30日を価格時点とする鑑定評価書に記載されている鑑定評価額に基づいて記載しています。なお、2022年9月9日付「国内不動産の取得（追加取得）に関するお知らせ」で公表しましたとおり、本投資法人は2022年9月9日付でホテルエピナール那須の近接地を追加取得しており、当該土地の鑑定評価額27百万円（価格時点：2022年6月21日）を含めています。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) 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）>



みずほ銀行	21.2%	西日本シティ銀行	0.8%
三菱UFJ銀行	16.3%	イオン銀行	0.8%
三井住友銀行	16.1%	福岡銀行	0.8%
三井住友信託銀行	14.4%	きらぼし銀行	0.4%
シティバンク	6.6%	もみじ銀行	0.4%
新生銀行	5.3%	山口銀行	0.4%
日本政策投資銀行	3.5%	中京銀行	0.4%
りそな銀行	2.1%	香川銀行	0.2%
東京スター銀行	1.7%	栃木銀行	0.2%
三十三銀行	1.4%	紀陽銀行	0.2%
あおぞら銀行	1.4%	大垣共立銀行	0.1%
野村信託銀行	1.1%	投資法人債	3.4%
静岡銀行	1.0%		