

2023年6月15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）及び既存借入金の期限前弁済に関するお知らせ

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）及び既存借入金の期限前弁済に関し、下記のとおり決定しましたので、お知らせいたします。

### 記

#### I. 資金の借入れ

##### 1. 借入れの理由

本投資法人は、2023年6月17日（注1）に返済期限を迎える既存借入金総額3,349百万円のうち、タームローン（004）1,000百万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。本借入れは借入期間3年の長期借入金です。

なお、2023年6月17日（注1）に返済期限を迎えるタームローン（003）2,349百万円については、手元資金（注2）にて返済します。

（注1）返済期限である2023年6月17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2023年6月19日が返済期日となります。

（注2）2021年12月22日付及び2022年1月12日付で譲渡した住居13物件の譲渡代金の残額並びに2023年5月25日付で発行した第7回無担保投資法人債及び第8回無担保投資法人債による調達資金の一部を手元資金として充当します。詳細につきましては、2021年12月8日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」及び2023年5月19日付「投資法人債の発行に関するお知らせ」をご参照ください。以下同じです。

##### 2. 本借入れの内容（予定）

タームローン（013）

【期間3年】

- |        |   |  |
|--------|---|--|
| ① 借入先  | : | 株式会社日本政策投資銀行                                   |
| ② 借入金額 | : | 1,000百万円                                       |
| ③ 利率等  | : | 全銀協3か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.300%）<br>変動金利（注1） |

- ④ 借入方法 : 2023年6月15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 : 2023年6月15日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2023年6月19日
- ⑦ 利払期日 : 2023年6月30日を初回とし、その後元本返済期日までの毎年3月、6月、9月及び12月の月末営業日並びに元本返済期日
- 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 : 2026年6月19日

(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(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3か月日本円TIBORとなります。

(注2) 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。

(注3) 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  
1,000百万円
- (2) 調達する資金の具体的な使途  
タームローン(004)の返済資金に充当する予定です。
- (3) 支出予定時期  
2023年6月19日

### 4. 返済する借入金の内容

タームローン(004)

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
株式会社日本政策投資銀行	2022年 6月17日	1,000	1,000	—	0.29455% (注1)	2023年 6月17日	無担保 ・ 無保証

(ご参考) タームローン(003)

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	2022年 6月17日	2,349	2,349	—	0.29455% (注1)	2023年 6月17日	無担保 ・ 無保証

(注1) 2023年6月15日時点の適用金利を記載しています。

(注2) タームローン(004)及びタームローン(003)の詳細については、2022年6月15日付「資金の借入れ(借換え)に関するお知らせ」をご参照ください。

## II. 既存借入金の期限前弁済

### 1. 期限前弁済の内容及び理由

本投資法人は、手元資金を充当し、既存借入金3,678百万円について2023年6月30日付で期限前弁済(以下「本期限前弁済」といい、本借入れと併せて「本件」といいます。)することにより、LTV(有利子負債比率)の適切なコントロールを図ります。

## 2. 期限前弁済する借入金の内容

ニューシンジケートローン (005)

(2023年6月15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	2022年 9月27日	639	639	—	0.29455% (注1)	2023年 9月26日	無担保 ・ 無保証

ニューシンジケートローン (008)

(2023年6月15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	2023年 3月14日	3,039	3,039	—	0.29455% (注1)	2024年 3月14日	無担保 ・ 無保証

(注1) 2023年6月15日時点の適用利率を記載しています。

(注2) ニューシンジケートローン (005) 及びニューシンジケートローン (008) の詳細については、2022年9月21日付及び2023年3月10日付の各「資金の借入れ (借換え) に関するお知らせ」をそれぞれご参照ください。

## III. その他

### 1. 今後の見通し

本件が運用状況に与える影響は軽微です。

### 2. 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

本件に係るリスクに関しては、本投資法人が2023年3月27日に提出した2022年12月期(2022年7月1日～2022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）>

	本件前 (2023年6月15日時点)	本件後 (2023年6月30日時点)	増減
借入金合計（百万円）	231,817	225,790	△6,027
投資法人債合計（百万円）	13,400	13,400	-
有利子負債合計（百万円）	245,217	239,190	△6,027
本投資法人保有資産の鑑定評価額合計 （百万円）（注1）	541,295	541,295	-
鑑定評価額ベースLTV（%） （注2）	45.3	44.2	△1.1

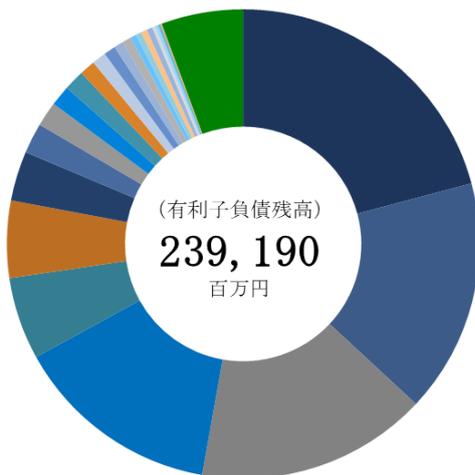
（注1） 「本投資法人保有資産の鑑定評価額合計」は、本日時点で本投資法人が保有する128物件（「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券並びに海外不動産である「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を含みます。）のうち、特定目的会社の優先出資証券を除く127物件については2022年12月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載されている鑑定評価額に基づいて記載しています。また、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券については、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（本件後）（予定）>



みずほ銀行	20.8%	西日本シティ銀行	0.8%
三菱UFJ銀行	16.1%	イオン銀行	0.6%
三井住友銀行	15.8%	福岡銀行	0.6%
三井住友信託銀行	14.2%	きらぼし銀行	0.4%
シティバンク	5.7%	もみじ銀行	0.4%
SBI新生銀行	5.3%	山口銀行	0.4%
日本政策投資銀行	3.4%	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	5.6%
静岡銀行	1.0%		