

2023年9月22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、既存借入金総額46,511百万円の返済資金に充当するため、総額45,065百万円の新規借入れ（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、本借入れ（借換え）に際し、本投資法人は2023年9月21日付で発行したインヴィンシブル投資法人第9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）（グリーンボンド）の調達資金（注）を上記返済資金の一部に充当します。

（注）インヴィンシブル投資法人第9回無担保投資法人債の詳細については、2023年9月14日付「投資法人債（グリーンボンド）の発行に関するお知らせ」をご参照ください。

#### 2. 本借入れの内容（予定）

ニューシンジケートローン(011)

##### 【期間5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 : 10,104.75百万円
- ③ 利 率 等 : 全銀協3か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.500%）  
変動金利（注1）
- ④ 借 入 方 法 : 2023年9月22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9月22日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2023年9月26日

# Invincible Investment Corporation

- ⑦ 利 払 期 日 : 2023 年 12 月 31 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 : 2028 年 7 月 16 日

## 【期間 5 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
- ② 借 入 金 額 : 1,069.5 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 (0.500%)  
変動金利 (注 1)
- ④ 借 入 方 法 : 2023 年 9 月 22 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 9 月 22 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2023 年 10 月 13 日
- ⑦ 利 払 期 日 : 2023 年 12 月 31 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 : 2028 年 7 月 16 日

## 【期間 4 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  
野村信託銀行株式会社
- ② 借 入 金 額 : 24,333.25 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 (0.400%)  
変動金利 (注 1)
- ④ 借 入 方 法 : 2023 年 9 月 22 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 9 月 22 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2023 年 9 月 26 日
- ⑦ 利 払 期 日 : 2023 年 12 月 31 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 : 2027 年 7 月 16 日

## 【期間 4 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
- ② 借 入 金 額 : 2,495.5 百万円

# Invincible Investment Corporation

- ③ 利率等 : 全銀協3か月日本円 TIBOR (基準金利) + スプレッド (0.400%)  
変動金利 (注1)
- ④ 借入方法 : 2023年9月22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9月22日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2023年10月13日
- ⑦ 利払期日 : 2023年12月31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 : 2027年7月16日

## 【期間3年】

- ① 借入先 : 株式会社SBI新生銀行
- ② 借入金額 : 3,197百万円
- 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%)  
変動金利 (注1)
- ④ 借入方法 : 2023年9月22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9月22日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2023年9月26日
- ⑦ 利払期日 : 2023年12月31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7月16日

## 【期間1年】

- ① 借入先 : 株式会社りそな銀行  
株式会社福岡銀行
- ② 借入金額 : 1,965百万円
- ③ 利率等 : 全銀協1か月日本円 TIBOR (基準金利) + スプレッド (0.200%)  
変動金利 (注2)
- ④ 借入方法 : 2023年9月22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9月22日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2023年9月26日
- ⑦ 利払期日 : 2023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 : 2024年7月16日

## タームローン(017)

### 【期間5年】

- ① 借入先 : 株式会社東京スター銀行
- ② 借入金額 : 1,900百万円
- ③ 利率等 : 全銀協3か月日本円 TIBOR (基準金利) + スプレッド (0.500%)

変動金利（注1）

- ④ 借入方法 : 2023年9月22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9月22日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2023年9月26日
- ⑦ 利払期日 : 2023年12月31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 : 2028年7月14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）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。

（注3）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/>) でご確認ください。

（注4）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>) でご確認ください。

### 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

45,065百万円

#### （2）調達する資金の具体的な使途

ニューシンジケートローン（J）、ニューシンジケートローン（004）、タームローン（007）、ニューシンジケートローン（H）の返済資金に充当する予定です。

#### （3）支出予定時期

2023年9月26日（ニューシンジケートローン（J）、ニューシンジケートローン（004）及びタームローン（007）の返済）

2023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 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社SBI新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ 東京支店 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	2018年 9月26日	13,119	13,119	—	0.54545% (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 (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 株式会社SBI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	2022年 9月26日	13,209	13,209	—	0.29545% (注1)	2023年 9月26日	無担保 ・ 無保証
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SBI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	2022年 9月27日	11,019	11,019	—	0.29545% (注1)	2023年 9月26日	無担保 ・ 無保証
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SBI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	2022年 10月13日	4,343	4,343	—	0.29545% (注1)	2023年 9月26日	無担保 ・ 無保証

## タームローン (007)

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 9月27日	1,256	1,256	—	0.29545% (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 (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 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行	2017年 10月13日	3,565	3,565	—	0.74545% (注1)	2023年 10月13日	無担保 ・ 無保証

(注1) 2023年9月22日時点の適用金利を記載しています。

(注2) ニューシンジケートローン(J)については、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

を、ニューシジケートローン(004)及びタームローン(007)については、2022年9月21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」を、それぞれご参照ください。

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。

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」の記載のほか、2023年7月19日に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 (2023年9月22日時点)	本借入れ後 (2023年10月13日時点)	増減
借入金合計（百万円）	255,646	254,200	△1,446
投資法人債合計（百万円）	15,100	13,100	△2,000
有利子負債合計（百万円）	270,746	267,300	△3,446
本投資法人保有資産の鑑定評価額合計 (百万円) (注1)	618,350	618,350	-
鑑定評価額ベースLTV (%) (注2)	43.3	42.7	△0.6

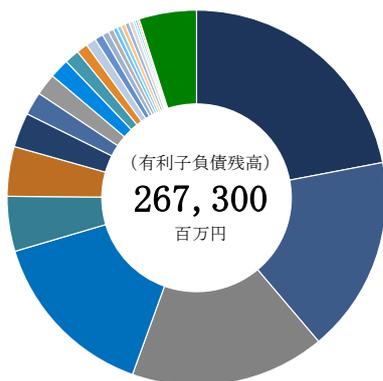
(注1) 「本投資法人保有資産の鑑定評価額合計」は、本日時点で本投資法人が保有する134物件（「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券並びに海外不動産である「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を含みます。）のうち、2023年6月30日時点で保有していた、特定目的会社の優先出資証券を除く127物件については2023年6月30日時点、2023年8月1日付で取得した6物件については2023年6月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載されている鑑定評価額に基づいて記載しています。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（本借入れ後）（予定）>



みずほ銀行	22.0%	西日本シティ銀行	0.7%
三菱UFJ銀行	16.9%	福岡銀行	0.6%
三井住友銀行	16.6%	イオン銀行	0.4%
三井住友信託銀行	14.9%	大垣共立銀行	0.4%
SBI新生銀行	4.7%	きらぼし銀行	0.4%
日本政策投資銀行	4.3%	もみじ銀行	0.4%
東京スター銀行	3.0%	山口銀行	0.4%
あおぞら銀行	2.0%	中京銀行	0.4%
りそな銀行	1.9%	香川銀行	0.2%
シティバンク	1.7%	栃木銀行	0.2%
三十三銀行	1.3%	紀陽銀行	0.2%
野村信託銀行	1.0%	投資法人債	4.9%
静岡銀行	0.9%		