

2024年7月18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、2024年7月31日に取得を予定している国内ホテル12物件（国内不動産信託受益権）（以下「取得予定資産」といいます。）（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るとともに、株式会社山陰合同銀行及びスルガ銀行株式会社との取引開始によって、本投資法人の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」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。本投資法人の投資口は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 (015)

【期間7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
株式会社山口銀行
株式会社栃木銀行
株式会社香川銀行
- ② 借 入 金 額 : 23,067 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 (0.700%)
変動金利 (注1)
- ④ 借 入 方 法 : 2024年7月18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 : 2024年7月18日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2024年7月31日
- ⑦ 利 払 期 日 : 2024年9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 : 2031年7月16日

【期間6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
株式会社三十三銀行
株式会社千葉銀行
株式会社紀陽銀行
- ② 借 入 金 額 : 20,733 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 (0.600%)
変動金利 (注1)
- ④ 借 入 方 法 : 2024年7月18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 : 2024年7月18日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2024年7月31日
- ⑦ 利 払 期 日 : 2024年9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

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。本投資法人の投資口は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、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行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 : 2030年7月16日

【期間6年】

- ① 借入先 : 株式会社三菱UFJ銀行
② 借入金額 : 1,500百万円
③ 利率等 : 未定(注5)
固定金利
④ 借入方法 : 2024年7月18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 : 2024年7月18日
⑥ 借入実行予定日 : 2024年7月31日
⑦ 利払期日 : 2024年9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 : 2030年7月16日

【期間5年】

- ① 借入先 : 株式会社SBI新生銀行
株式会社福岡銀行
株式会社千葉銀行
株式会社中京銀行
株式会社紀陽銀行
株式会社山陰合同銀行
スルガ銀行株式会社
② 借入金額 : 6,500百万円
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 : 2024年7月18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 : 2024年7月18日
⑥ 借入実行予定日 : 2024年7月31日
⑦ 利払期日 : 2024年9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 : 2029年7月16日

【期間1年】

- ① 借入先 : 株式会社みずほ銀行
② 借入金額 : 1,500百万円
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%)

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。本投資法人の投資口は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

変動金利 (注2)

- ④ 借入方法 : 2024年7月18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 : 2024年7月18日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2024年7月31日
- ⑦ 利払期日 : 2024年8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 : 2025年7月31日

【消費税還付対応借入金 (注6)】

- 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
- ② 借入金額 : 3,425百万円
- 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 : 2024年7月18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 : 2024年7月18日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2024年7月31日
- ⑦ 利払期日 : 2024年8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 : 2025年7月31日 (注7)

(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) 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) 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・投資法人債ページ) (<https://www.invincible-inv.co.jp/en/finance/loan.html>) でご確認ください。

(注5) 固定金利については、2024年7月29日に決定する予定であり、決定した時点でお知らせいたします。

(注6) 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7) ニューシジケートローン (015) による借入れにより取得する取得予定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8) ニューシジケートローン (015) による借入れは、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。本投資法人の投資口は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、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行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. 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

56,725 百万円

(2) 調達する資金の具体的な使途

取得予定資産（取得予定価格合計 104,420 百万円）の取得資金（注）及び関連費用の一部に充当する予定です。

（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」をご参照ください。

(3) 支出予定時期

2024 年 7 月 31 日

4. 今後の見通し

本投資法人の 2024 年 6 月期（2024 年 1 月 1 日～2024 年 6 月 30 日）及び 2024 年 12 月期（2024 年 7 月 1 日～2024 年 12 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2025 年 6 月期（2025 年 1 月 1 日～2025 年 6 月 30 日）の運用状況及び分配金の予想につきましては、本日付「2024 年 6 月期（第 42 期）及び 2024 年 12 月期（第 43 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2025 年 6 月期（第 44 期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

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 2024 年 3 月 27 日に提出した 2023 年 12 月期（2023 年 7 月 1 日～2023 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

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://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。本投資法人の投資口は 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

【参考資料】

<有利子負債残高等の推移（予定）>

	本借入れ前 (注3)	本借入れ後 (注4)	増減
借入金合計（百万円）	243,872	300,597	+56,725
投資法人債合計（百万円）	20,900	20,900	-
有利子負債合計（百万円） (消費税還付対応借入金除く)	264,772 (264,772)	321,497 (318,072)	+56,725 (+53,300)
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)	629,696	735,176	+105,480
鑑定評価額ベースLTV (%) (注2)	42.0	43.3	+1.2

(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、2024年7月18日時点において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。）の鑑定評価額の合計金額を、「本借入れ後」に関しては、本投資法人保有資産及び取得予定資産12物件の鑑定評価額の合計金額を、それぞれ記載しています。

なお、本投資法人保有資産のうち、特定目的会社の優先出資証券を除く133物件については2023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。「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。また、取得予定資産については2024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。

(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（及び取得予定資産）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) 本表における「本借入れ前」は、2024年7月20日付で返済期限を迎えるタームローン（W）を返済した時点をいいます。

(注4) 本表における「本借入れ後」は、本投資法人が本借入れを行い、取得予定資産を取得した時点をいいます。

(注5) 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数点以下第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。本投資法人の投資口は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。