

2025年5月30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)

## 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、2024年7月18日付「資金の借入れに関するお知らせ」において公表いたしました借入金のうち、消費税還付対応借入金につき、本日、期限前弁済（以下「本期限前弁済」といいます。）を実行いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

### 記

#### 1. 本期限前弁済の内容及び理由

本投資法人が、物件取得資金及び関連費用に充当するため実施した資金の借入れに係る契約の規定に従い、物件取得に際し納付した消費税の還付を受けたことに伴い、本日付で、以下のとおり消費税還付対応借入金の全額（3,425百万円）を期限前弁済するものです。

名称	期限前 弁済金額 (百万円)	期限前 弁済日	期限前弁済資金
ニューシンジケートローン(015)	3,425	2025年5月30日	2024年7月31日に取得した資産に係る消費税還付金及び手元資金

## 2. 本期限前弁済後の借入金の状況

### ニューシンジケートローン (015)

(2025年5月30日時点)

借入先	借入日	弁済前 残高 (百万円)	本期限前 弁済額 (百万円)	弁済後 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	2024年 7月31日	3,425	3,425	—	—	2025年 7月31日	無担保 ・ 無保証
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 株式会社あいち銀行 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		6,500	—	6,500	1.37500% (注1)	2029年 7月16日	
株式会社三菱UFJ銀行		1,500	—	1,500	1.59750%	2030年 7月16日	
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		20,733	—	20,733	1.42091% (注2)	2030年 7月16日	
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		23,067	—	23,067	1.52091% (注2)	2031年 7月16日	
合計		55,225	3,425	51,800			

(注1) 変動金利による借入れですが、金利スワップ契約により金利が固定化されているため、固定化後の金利を記載しています。金利スワップ契約の詳細については、2024年10月21日付「金利スワップ契約締結に関するお知らせ」をご参照ください。

(注2) 2025年5月30日時点の適用金利を記載しています。

### 3. 有利子負債残高等の推移

(単位：百万円)

	本期限前弁済前 (2025年5月29日時点)	本期限前弁済後 (2025年5月30日時点)	増減
借入金合計	297,779	294,354	△3,425
投資法人債合計	24,100	24,100	-
有利子負債合計 (消費税還付対応金除く)	321,879 (318,454)	318,454 (318,454)	△3,425 (-)
本投資法人保有物件の鑑定評価額合計(注1)	759,840	759,840	-
鑑定評価額ベースLTV(注2)	41.9	41.9	-

(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146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、2024年12月31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145物件については2024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」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。

### 4. 今後の見通し

本期限前弁済が運用状況に与える影響は軽微です。

以上

\* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.invincible-inv.co.jp/>